2ème trimestre 2013

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI .fr

3€

www.immobiliermodedemploi.fr

Bordeaux-CUB / Côte Basque / Landes / Béarn

SPÉCIAL IMMOBILIER

BORDEAUX-CUB
CÔTE BASQUE
LANDES ET BÉARN

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

La location accession
Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes



BORDEAUX
ET SES ENVIRONS

R 28701-2013-F: 3€
3 782870 103001 13047

Bayonne



- Appartements lumineux du **studio au 4 pièces** ouverts sur terrasses et jardins.
- Environnement calme au coeur d'un beau parc arboré.
- À deux pas du centre historique.

TRAVAUX EN COURS

Bureau de vente : Estrella
3, rue du 49ème Régiment d'Infanterie
Bayonne
Ouvert du lundi au samedi
de 10h à 12h30 et de 14h30 à 19h.

Arcangues



- Appartements du **2 au 4 pièces.**
- Petite résidence intimiste avec vue dégagée
- À 5 minutes de Biarritz.
- Architecture Basque traditionnelle.

AU COEUR DU PAYS BASQUE

Bureau de vente : Villa Marquesa
5, avenue Victor Hugo - Biarritz
Ouvert du lundi au samedi
de 10h à 12h30 et de 14h30 à 19h

KetB.com
0 800 544 000
Numéro vert

Bordeaux - Caudéran

- Appartements du **studio au 4 pièces.**
- À 100 m de l'église Saint-Amand.
- En hyper centre de Caudéran, le "Neuilly Bordelais".



Bureau de vente : Carré Saint-Amand
Rue de l'Eglise
Bordeaux - Caudéran
Ouvert du mardi au samedi
de 10h à 12h30 et de 14h30 à 19h



Arcachon

- **14 appartements d'exception du 2 au 4 pièces.**
- À 2 minutes de la plage.
- Au pied des commerces et des services de proximité.



Bureau de vente : Villa Arte
30, allées de Tourny - Bordeaux
Ouvert du lundi au samedi
de 10h à 12h30 et de 14h30 à 19h



KAUFMAN & BROAD

L'AVENIR VOUS APPARTIENT



Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants.
De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande.
Immobilier Mode d'Emploi, 1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Aquitaine, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente.
Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique.
N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2013, c'est vous !





FLOIRAC

Le Cardinal

19 maisons individuelles
T4 avec jardin

à partir de **198 000 €**



FLOIRAC

Le Clos des Berges

Proche des rives de la Garonne
Maisons et appartements

de **107 000 €** à **261 700 €**

PROGRAMMES À VENIR

Maisons individuelles et appartements sur les communes de Villenave d'Ornon, Mérignac, Pessac et Bègles.



BORDEAUX

Résidence Valparaiso

Dans quartier en plein essor, 10 appartements T3 de 65 m² à 79 m² en location/accession

à partir de **173 000 €**



CENON

La Pastorale

19 appartements T2 et T3 en BBC
Parking ou garage inclus

de **115 900 €** à **192 300 €**



VILLENAVE D'ORNON

Le Clos du Palatin

Appartements du T2 au T4 en location/accession

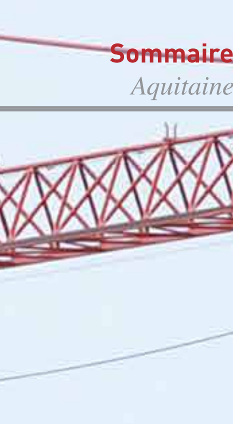
à partir de **125 500 €**

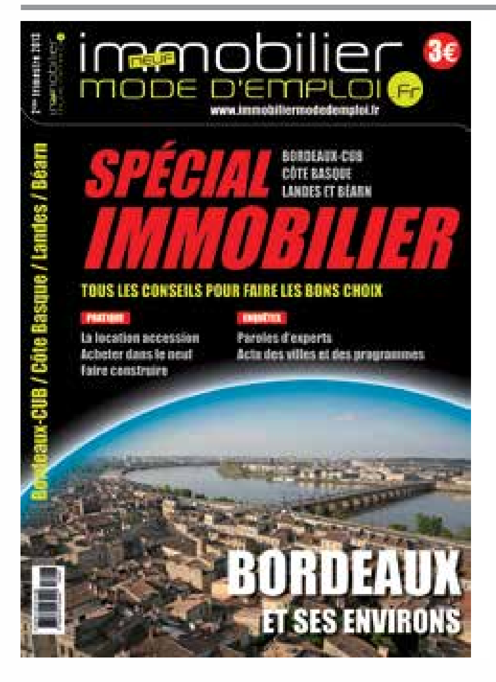


BORDEAUX 13, rue Docteur Charles Nancel Pénard
05 56 99 97 97

www.axanis.fr







Sommaire





Édition Aquitaine éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe
06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
•
Fabrication, infographie
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr

Rédaction
Christophe Combe
J.M. Constans
Marion Blanquefort
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, Office de Tourisme de Bordeaux, CUB, Audrey Photographe, Thomas Sanson, Mairies de Bordeaux, Arcachon, Floirac, Bruges, Cenon, Le Haillan, Bègles, Pau, Anglet, Biarritz
•



> *Rencontre*
Alain Juppé

Maire de Bordeaux



Du croissant de lune à la pleine lune

> Le 27 février dernier, j'ai présenté aux Bordelais le volume 3 du Projet urbain intitulé : du croissant de lune à la pleine lune. Pourquoi un tel projet maintenant et pourquoi un tel titre ? En 1996, je présentai le premier projet urbain de Bordeaux, avec trois objectifs essentiels : relier les quartiers en facilitant les déplacements grâce au tram, aménager les quais et remettre en valeur le patrimoine.

En 2009, en plein marasme économique, j'ai posé une nouvelle ambition pour la ville : viser la dimension des grandes métropoles européennes par le développement d'un « arc de développement durable », tout en maintenant la qualité de vie qui fait la réputation de Bordeaux.

De grands chantiers ont été lancés depuis, grâce à un marché immobilier resté dynamique en dépit de la crise : Ginko qui a vu l'arrivée de ses premiers habitants, les Bassins à flot avec des permis de construire pour près de 3000 logements d'ores et déjà accordés. De l'autre côté du nouveau pont Chaban-Delmas, déjà plébiscité par les Bordelais, le territoire de Brazza fait l'objet d'un projet de « ville dans un parc », avec des premières constructions dès 2014 et plus de 4000 logements à terme.

A prendre un peu de hauteur, on voit que les Bassins à flot et Brazza forment un ensemble urbain assez exceptionnel, de part et d'autre du pont, parfaitement connecté aux réseaux de transports, et avec des équipements publics majeurs : Cité des civilisations du vin, parc des coteaux…

J'insiste pour dire que ce ne seront pas seulement deux quartiers singuliers, riches d'une ambiance urbaine spécifique, mais bien un nouveau pôle de l'agglomération, de part et d'autre de la Garonne et à deux pas du centre ville. De la même manière, les deux ZAC de Bordeaux Euratlantique formeront une nouvelle centralité bordelaise, avec plus de 800 000 m² de logements, et d'activités et d'équipements prévus de chaque côté.

Telle est pour moi l'image du Bordeaux de demain, développée dans ce nouveau Projet urbain : une ville épanouie sur tout son territoire, et non plus seulement construite essentiellement sur sa rive gauche, une ville qui passe du « croissant de lune à la pleine lune. » Cela signifie bien sûr de dépasser définitivement l'opposition entre les deux rives, mais aussi d'en finir avec une dualité inutile et coûteuse qui définirait d'un côté un patrimoine, réduit à la ville de pierre et de l'autre une modernité qui s'incarnerait dans les opérations d'aménagement. Le patrimoine de Bordeaux, c'est son grand paysage urbain ; la modernité de Bordeaux, c'est de l'investir et de l'habiter sans laisser de côté un seul quartier, un seul logement : par un schéma de transports efficace, par une politique de réhabilitation ambitieuse introduisant de nouvelles formes d'habiter au cœur du centre historique, par des aides comme le Passeport 1er Logement pour devenir propriétaire, par une écologie et une économie urbaine maillant le territoire et enfin bien sûr par la participation des habitants au cœur de tout projet. Bordeaux est depuis des années une ville attractive : comme ses habitants, j'ai pleine confiance dans sa capacité de poursuivre sa croissance sereinement. ■



La forte baisse de l'investissement locatif pénalise la production de logements

> Pascal Bertrand

Président régional de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) d'Aquitaine

> En 2012, alors même que l'Aquitaine et spécifiquement l'agglomération bordelaise bénéficient traditionnellement d'une réelle attractivité, le marché du logement neuf a enregistré un net recul. Sur l'ensemble de la communauté urbaine de Bordeaux la baisse est ainsi de 35%, avec 2526 logements vendus contre 3887 en 2011. Sur la ville de Bordeaux la baisse se situe autour de 29% avec 616 ventes contre 862 en 2011. Le marché des investisseurs, notamment, a quasiment disparu. Et si on note une certaine progression des ventes à propriétaires occupants, celle-ci n'est pas en mesure de compenser ce recul global. Les diverses opérations d'aménagement en cours dans l'agglomération ouvrent certes des perspectives, le secteur des bassins à flots, par exemple, témoigne d'un certain succès. Mais ces opérations ne peuvent suffirent, à elles seules, à répondre à l'ensemble des besoins. Actuellement les diverses ZAC représentent environ 20% de la production de logements. Mais la tendance est en train de s'inverser et la réalisation de programmes en diffus connaît une baisse sensible. Au-delà du problème du foncier disponible, les élus, confrontés à de nombreux recours, hésitent souvent à délivrer les permis de construire. Aujourd'hui, après la fin du Scellier, nous pouvons souhaiter que le nouveau dispositif Duflot porte ses fruits. Mais nous sommes dans l'attente des arrêtés préfectoraux qui doivent ajuster les plafonds des loyers. Et il est difficile de lancer des programmes, et de les commercialiser, sans avoir de certitude à ce sujet. La question du prix demeure, on le comprend, essentielle pour les futurs acquéreurs. Aujourd'hui les prix se situent en moyenne sur la communauté urbaine autour de 3500 euros le m^2, avec des disparités, bien entendu, selon la localisation. Ces prix, il faut le souligner, n'ont pratiquement pas bougé. Des dispositifs comme le Passeport premier logement, mis en place par la Ville de Bordeaux et qui doit l'être prochainement par la communauté urbaine, favorise les primo-accédants. Un effet positif mais qui demeure en tout état de cause limité. Nous sommes en discussion sur ces questions avec les élus, la concertation demeure nécessaire pour trouver des solutions réalistes et satisfaisantes.



Une aventure collective est en cours à Bordeaux

> Vincent Feltesse

Président de la communauté urbaine de Bordeaux, député de la Gironde

> Une aventure collective est en cours à Bordeaux. Peu de métropoles peuvent afficher autant d'ambition et de projets d'une telle ampleur : le plus grand pont-levant d'Europe, le plus important PAE de France avec les Bassins à Flots et avec Euratlantique la plus vaste opération d'intérêt national hors Paris. Dans les cycles urbains, il y a à un moment ou certains territoires connaissent une conjonction de facteurs favorables. C'est cela que j'ai en tête lorsque j'évoque la décennie bordelaise. A chaque époque, il y a des territoires qui donnent le « la ». Ou les choses se passent, où il faut investir. Et j'ai le sentiment que la décennie 2010-2020 sera sans doute la décennie de Bordeaux.

Souvenez-vous de Bordeaux il y a quelques années ! Des quais envahis de voitures, inaccessibles aux piétons. Souvenez-vous de Bordeaux sans le tram… La ville s'est transformée. Mais je suis convaincu que ce qui a été fait représente peu de chose au regard du formidable potentiel de notre territoire. Il faut avoir en tête la masse des investissements publics et privés actuellement engagés sur l'agglomération: la LGV, 15 milliards d'euro ; la troisième phase du tramway, 900 millions ; le pont Jacques Chaban-Delmas, 150 millions ; le franchissement Jean-Jacques Bosc, 140 millions ; 500 millions pour le plan campus et l'Université ; et je ne parle même pas de Bordeaux-Euratlantique. Il n'y a guère de territoire en France qui puissent mettre en avant de telles réalisations.

Quant au logement, le poste de dépenses le plus important des ménages, il mérite toute notre attention. La CUB continue son travail de fond en faveur de l'habitat par des actions concrètes et assume avec volontarisme, depuis 2006, la délégation des aides à la pierre. Nous avons ainsi réussi en cinq ans à multiplier par deux la production de logements. Avec presque 3200 unités en 2012, la production de logements publics a augmentée de 100% depuis 2006. C'est une belle performance. Mais nous voulons aller plus loin. Nous visons d'ici quelques années un rythme de production stabilisé autour de 9 000 à 10 000 logements par an. Nous avons besoin pour cela d'un partenariat solide avec les bailleurs et le privé, et surtout d'une confiance réciproque.

Dans l'aménagement de la métropole, nous veillons à ne jamais perdre de vue deux objectifs : harmoniser la production de logements entre les programmes en cours, mais aussi maîtriser les prix de sortie. Aujourd'hui le prix des logements reste trop élevé pour la majorité de la population bordelaise. Notre objectif est d'arriver à sortir des logements à 2 500 €/m². Cela implique une meilleure maîtrise foncière. Cela passe là aussi par une capacité d'intervention collective. Je m'engage fortement pour cela auprès de tous les acteurs concernés. Notre action s'inscrit par ailleurs dans une dynamique qui intègre aussi la question des emplois. Car il ne suffit pas de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants, il aussi pouvoir leur offrir de l'activité.

Nous sommes, localement, dans une période de mutation au moment même où tout se transforme autour de nous. A nous d'être inventifs, de trouver de nouveaux leviers, de nouvelles manières de faire en associant tous les acteurs. ■

DERNIÈRE MINUTE

Au moment de mettre sous presse nous apprenons la mise en place par la CUB d'un Prêt à Taux Zéro de la CUB destiné aux couples et aux familles.

Pour en savoir plus retrouvez-nous sur
www.immobiliermodedemploi.fr

Une action volontariste en faveur de l'accession sociale à la propriété

> Loris De Zorzi

Directeur général d'Axanis



> Axanis, qui vient de fêter en décembre dernier son 60ème anniversaire, intervient en tant que coopérative d'habitat social, rattachée au groupe Aquitanis. Dans ce cadre Axanis est spécialisée dans l'accession sociale à la propriété. Nous nous inscrivons dans une logique volontariste de développement, avec un objectif de production de 150 à 200 logements en accession sociale par an, contre une trentaine en 2011. 50% de cette production concerne des logements éligibles au PSLA (prêt social location accession) et l'autre moitié des logements commercialisés classiquement, mais à coûts maîtrisés, sous condition de ressource. Dans ce cas de figure le prix n'excède 2 600 euros le m^2. A titre d'exemple le niveau de ressource, pour un ménage avec deux enfants, ne doit alors pas être supérieur à trois smig et demi. Mais en PSLA ou en accession à prix maîtrisé, l'ensemble de notre production est sécurisée pour nos acquéreurs avec une garantie de reprise, de revente et de relogement si la démarche d'acquisition ne peut être menée à bien. Nous avons la possibilité d'intervenir sur l'ensemble de la région Aquitaine, mais nos réalisations se concentrent sur un axe Arcachon-Libourne et 80% de celles-ci concernent le territoire de la communauté urbaine. Nous avons ainsi, sur la CUB, des programmes en cours de réalisation ou en projet à Pessac, sur la ZAC centre-ville et l'écoquartier l'Artigon, à Floirac, sur la ZAC des quais et les Clairières de Flore, à Cénon, à Lormont, sur la ZAC du Bois-Fleuri avec des logements associés à des ateliers d'artistes, à Bègles sur la ZAC de la mairie, à Villenave d'Ornon, à Mérignac sur la ZAC de la Glacière, à Ambarès, à Bordeaux, en lisière des bassins à flot ainsi que sur le quartier Ginko. Tout nos logements sont désormais bien évidemment labellisés BBC. Nous sommes par ailleursparticulièrement attachés à l'innovation, ainsi qu'en témoigne le lancement d'un programme expérimental d'habitat participatif à Bègles. Il existe désormais, dans l'agglomération bordelaise, une volonté de promouvoir l'accession sociale à la propriété. Dans la mesure ou nous pouvons disposer ainsi d'un foncier à un prix adapté nous ne pouvons que nous en féliciter. ■

De l'accession sociale à l'investissement locatif, une gamme de prêts adaptée à chaque situation

> Jean Blain

Directeur régional sud-ouest du Crédit Foncier

> Le Crédit Foncier est aujourd'hui le seul établissement financier qui s'affirme comme un spécialiste de la primo-accession. Nous demeurons de fait l'un des leaders en matière de prêts destinés à l'accession sociale à la propriété des familles aux revenus modestes. Le Crédit Foncier, qui assure actuellement environ 40% des prêts Pass au niveau national, bénéficie d'une véritable expertise en ce domaine. Mais nous disposons aussi d'une large gamme de produits susceptibles de répondre aux besoins en financement des investisseurs désirant réaliser un placement locatif. Y compris des prêts longue durée, jusqu'à 25 ans, susceptibles de minorer l'effort financier initial pour ce type d'investissement. Ceci dit les primo-accédants représentent toujours une part conséquente de notre clientèle, même si leur présence sur un marché de l'immobilier relativement stagnant

La maison individuelle peut aussi être un facteur de densification urbaine



> Didier Armand

Président régional de l'Union des Maisons Françaises d'Aquitaine



> Longtemps épargné par la crise, le marché de la maison individuelle connaît depuis deux ans une érosion sensible. En 2012 la baisse enregistrée en Aquitaine par rapport à l'année précédente était, malgré une légère remontée au dernier trimestre, de 17%. Et elle se révèle de 35% en janvier de cette année par rapport au mois de référence de l'année précédente. Les causes, bien connues, peuvent être attribuées aussi bien à la conjoncture économique qu'aux inquiétudes qui pèsent sur les décisions des acquéreurs. Notamment pour les primo-accédants qui représentaient traditionnellement environ 40% de notre marché et qui sont aujourd'hui en recul de 27%. Et si le crédit demeure peu cher, l'accès à celui-ci s'est singulièrement compliqué. Par ailleurs le PTZ plus n'est pas vraiment adapté. La demande potentielle, on le sait, reste pourtant forte, et les constructeurs ont quasiment autant de contacts qu'auparavant, mais moins fructueux. Le nombre de maisons construites sur la région, il y encore deux ans, par les adhérents de l'UMF représentait environ 7000 unités et 8000 avec les programmes de maisons groupées. Cette situation, il faut le dire, est aussi préjudiciable pour l'économie générale de la région. Chaque maison construite équivaut à un emploi et demi pour la filière bâtiment, et des emplois qui sont non délocalisables. La maison individuelle, rappelons-le, demeure pourtant sensiblement moins chère qu'un logement en collectif, entre 30% et 35% terrain compris, pour une qualité de vie supérieure. L'autre problème concerne la place occupée par les programmes de maisons individuelles dans les opérations d'aménagement et les projets urbains, notamment dans une grande agglomération comme Bordeaux. Même si certains maires ont compris que cette forme d'habitat s'inscrivait dans une nécessaire démarche de diversification des typologies de logement. Il faut le souligner, la maison individuelle peut aussi être un facteur de densification du tissu urbain. Notamment dans les cas de division parcellaires qui constituent effectivement des occasions de bâtir en milieu déjà urbanisé. Nous rejoignons en fait ainsi l'esprit des échoppes, une forme patrimoniale d'urbanisme régional. ■

tend à se réduire. Dans la même perspective le Crédit Foncier demeure un acteur important dans l'attribution du PTZ Plus, désormais réservé aux logements neufs, avec environ 15% du total des prêts à taux zéro attribués.
Un dispositif qui contribue également à solvabiliser les ménages les plus modestes. Nous sommes en mesure d'assurer pour nos clients des simulations et des analyses de leur situation financière de manière a mettre en œuvre une stratégie adaptée à chaque cas, tout en les conseillant afin qu'ils puissent bénéficier de l'ensemble des aides disponibles. Et nous pouvons, si la situation le permet, consentir des prêts longue durée assurant jusqu'à 110% de son montant, en intégrant les frais notariés, le financement d'une l'opération. Alors que le marché de l'immobilier enregistrait en 2012 un recul de 25% à 30%, le nombre de dossiers traités par le Crédit Foncier s'est maintenu au même niveau. Et les perspectives pour 2013 demeurent relativement bonnes, la baisse des taux représentant en l'occurrence un facteur favorable. 1 point de moins par rapport à l'année précédente se traduit ainsi par un effet de levier autorisant, pour le même niveau de remboursement, un montant de prêt sur 20 ans supérieur d'environ 15%. ■

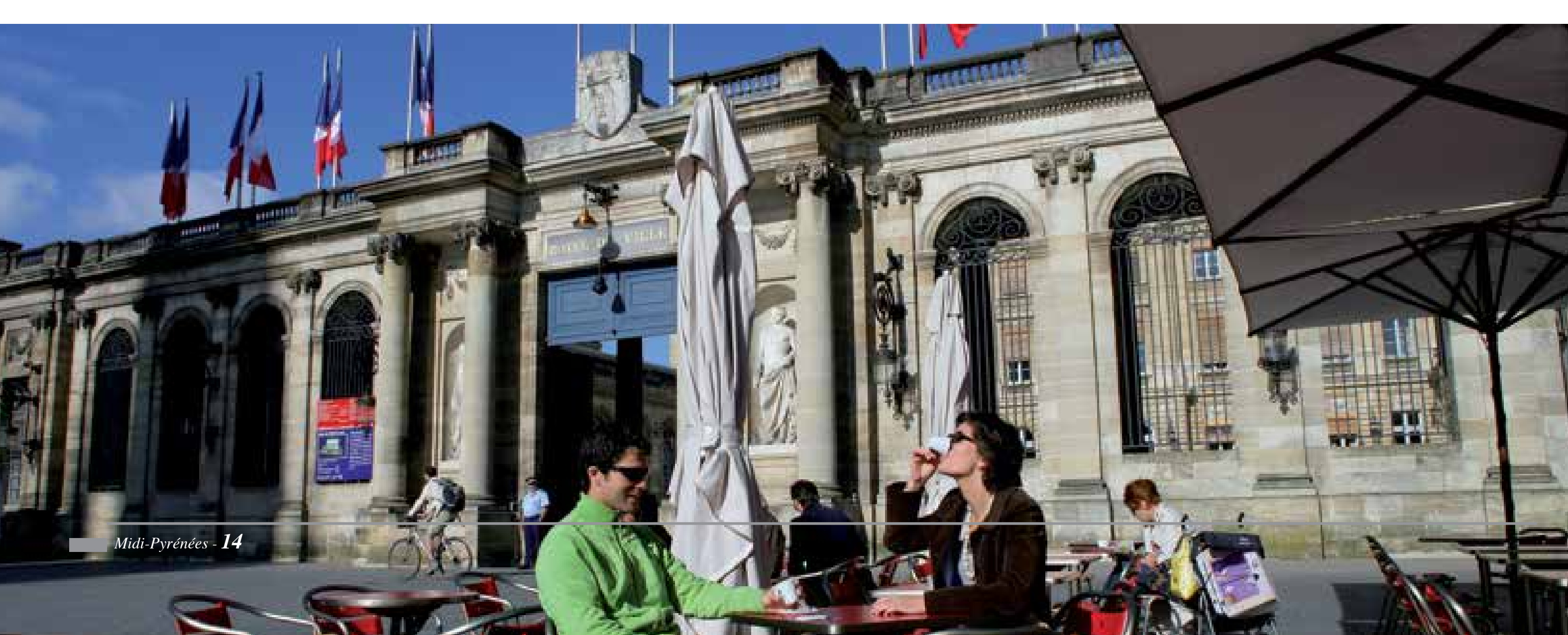
Des solutions innovantes pour des réponses diversifiées aux besoins de logements



> Jean-Loup Métivet

Directeur du département développement de Domofrance

> Si la production de logements locatifs sociaux, environ 1500 par an, demeure pour Domofrance un cœur de métier, l'accession sociale à la propriété représente un axe de développement majeur avec 300 à 350 logements construits chaque année. Nous sommes à ce titre plus particulièrement présents sur la communauté urbaine de Bordeaux. Entre autres opérations, nous commercialisons cette année environ 160 logements en accession sur le secteur Lucien Faure, près des bassins à flot, 150 logements, toujours en accession seront livrés à Bègles sur l'écoquartier Terres Sud en 2013 et 2014, et une soixantaine sont réalisés rue Tauzin. D'autres projets sont en cours à Lormont, à Villenave d'Ornon et environ 300 logements sont prévus sur les hauts de Floirac dans le cadre du domaine Bel Sito récemment acquis par Domofrance. Le groupe va d'ailleurs créer une marque commerciale dédiée à l'accession sociale à la propriété et une gamme de logements spécifiques. Ce développement est de fait lié à un constat, l'accession sociale à la propriété fait l'objet d'une forte demande, notamment de la part des primo-accédants, à laquelle nous nous devons de répondre. Si la majeure partie de nos interventions concernent la Gironde, nous sommes également présents dans d'autres villes de la région, notamment au pays basque ou nous participons à Bayonne au programme Marinadour. Nous lançons par ailleurs cette année, hors région, deux programmes locatifs à La Rochelle. Au-delà de la construction et de la gestion de logements sociaux, Domofrance peut aussi intervenir en tant qu'aménageur, à l'exemple de Terres Sud. C'est aujourd'hui le cas rive droite de Bordeaux sur la ZAC Bastide-Niel ou nous sommes en négociation pour l'aménagement de 400 000 m² en partenariat avec Aquitanis et Bordeaux Métropole Aménagement et sur le secteur Brazza pour 35 000 m² de surface à construire, logements sociaux, privés et résidence hôtelière. L'innovation constitue enfin pour nous une priorité. En témoigne la réalisation, à Bègles, d'un programme, en accession sociale, de « lotissement vertical », avec des plateaux modulables et végétalisables, comme celle de notre nouveau siège social à énergie positive. ■



Labels et certifications en maisons individuelles
S'appuyer sur des valeurs sûres

Construire, rénover ; quel que soit son choix, le particulier peut opter pour un professionnel qui s'engage. Alors que la réglementation est obligatoire, la certification NF, régie par le code de la consommation, est un acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter le maximum de garanties à son client.
Qualité globale, qualité environnementale, basse consommation : les constructeurs qui affichent les certifications NF Maison Individuelle et NF HQE sont les seuls à être contrôlés par un organisme indépendant.
La maison est certifiée et labellisée. Tout le monde y gagne !

Pour une qualité globale, durable et une performance énergétique certifiée.

Alors que la réglementation a un effet contraignant, la certification NF est le fruit de l'acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter à son client le maximum de garanties au niveau des moyens mis en œuvre, des services et de la qualité technique, environnementale et de performance énergétique de la maison.
De la qualité globale apportée par la marque NF, s'ajoute la Haute Qualité Environnementale certifiée. L'objectif de cette certification n'est pas de vous proposer des «prototypes écologiques», vitrine d'équipements à la pointe de la technologie, mais bien de permettre au plus grand nombre de faire construire une maison qui répond à un ensemble de critères environnementaux prises en compte avant, pendant et après le projet : santé, économie, confort d'usage.
Il s'agit bien de garantir la qualité du projet de construction, la qualité de vie dans la maison et le respect de l'environnement. Nous en connaissons tous les enjeux… alors passons aux actes !

Aujourd'hui, les logements basse consommation sont obligatoires.

La nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012, est généralisée à l'ensemble des bâtiments neufs à compter du 1er janvier 2013 (date du dépôt d'une demande de permis de construire).
À compter de cette date, les labels correspondant à l'ancienne réglementation RT 2005 (notamment le label « bâtiment basse consommation », dit BBC) n'existent plus.

La réglementation, toutes les maisons doivent la respecter. Elle contribue à diminuer les charges.

Pour aller plus loin dans les économies d'énergie, le particulier peut opter pour un label «haute performance énergétique».
Ce label est indissociable d'une certification : la maison est labellisée si elle est certifiée.
Ces labels sont une étape de plus pour des bâtiments à énergie positive qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, et qui s'intégreront dans les avancées de la transition énergétique et environnementale.
Une maison neuve NF HQE répond quant à elle, au double enjeu environnemental et énergétique.
Choisir une construction NF ou NF HQE pouvant bénéficier d'un label de performance, c'est bénéficier d'une maison qui respecte la réglementation, qui anticipe sur celle à venir et qui conservera toute sa valeur.

Des professionnels qui s'engagent

Le professionnel qui affiche la certification NF et/ou NF HQE s'est engagé à répondre à un cahier des charges rigoureux. Il est contrôlé régulièrement par Céquami, organisme certificateur indépendant. La certification représente aujourd'hui la seule preuve officielle que la maison respecte bien l'ensemble des réglementations et règles de l'art et, pour la HQE, qu'elle sera conçue et réalisée dans le respect du site, économe en énergie, en eau et en charges d'exploitation, confortable à l'usage et tiendra compte des impacts sur la santé. Les professionnels NF et NF Haute Qualité Environnementale peuvent, en complément, vous proposer d'obtenir sur votre maison un label de haute performance énergétique.
A la réception, vous recevez une attestation NF et/ou NF HQE qui prouve que votre maison répond effectivement à des caractéristiques de qualité globale et/ou environnementales significativement supérieures à la réglementation.
Vous l'aurez compris, dans tous les cas, c'est investir dans un patrimoine qui anticipe et respectera les prochaines réglementations et conservera toute sa valeur.



> Repère
Christophe Bonnavent

Directeur général de CEQUAMI

Pour aller plus loin et trouver un professionnel qui s'engage, consultez le site internet mamaisoncertifiee.com

Céquami : en bref…

Céquami agit depuis 1999 dans le secteur de la maison individuelle dans le but de promouvoir la qualité de la construction et de la rénovation en France. Filiale du CSTB* et de l'association Qualitel, Céquami accompagne d'une part les professionnels dans leur démarche d'amélioration de la qualité et d'autre part, les particuliers dans leur recherche d'un professionnel en capacité de concevoir et réaliser une maison de qualité, saine, confortable, économique et respectueuse de l'environnement. Organisme certificateur accrédité par le COFRAC (comité français d'accréditation), Céquami délivre les certifications NF Maison Individuelle, NF Maison Rénovée, HQE associée et les labels de performance énergétique, en neuf et en rénovation.
150 000 maisons ont été ainsi certifiées depuis 2000.

www.mamaisoncertifiee.com

2 guides à votre disposition :
- Le guide pour construire en toute sécurité
- Le guide de la Haute Qualité Environnementale

Disponibles :
- Sur le site www.mamaisoncertifiee.com
- Chez les constructeurs NF
- Sur les salons de l'habitat et de l'immobilier de votre région
- En appelant le 0 810 01 01 25



N°Azur 0 810 01 01 25
PRIX D'APPEL LOCAL

4, avenue du Recteur Poincaré
75 016 PARIS
cequami@cequami.fr

*CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Les programmes neufs sur Bordeaux et sa région



Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires. Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr **ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.**



GIRONDE				
Les Poètes	Ambarès et Lagrave	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Maisons BBC du T3 au T4 - 2-18 rue Joseph Cabane				
Villa Amirale	Andernos	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 169 bd de la République				
Vue sur Mer	Andernos	Seixo Gironde	www.seixopromotion.com	05 56 80 51 82
Appartements BBC du T2 au T4				
La Villa Chloe	Arcachon	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Au coeur de la ville				
Patio Plaisance Cogedim Club	Arcachon	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811 330 330
Appartements BBC du T1 au T3 - 48-58 Cours Lamarque 6 rue Francis Lanine - Défiscalisation LMNP				
Songe d'une ville d'été	Arcachon	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811 330 330
Appartements BBC du T2 au T4 - 60 cours Lamarque de Plaisance				

POUR HABITER OU INVESTIR AVEC
BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER



LIVRAISON 2013



BRUGES (33)
Résidence des Lierres

- Appartements du T1 bis au 4 pièces
- Grands balcons ou terrasses privatives
- À proximité du pôle économique de Bordeaux Lac
- Idéalement desservie par les transports en commun









Pour habiter (2)

PTZ+ 0%

Pour investir (3)



Exemple d'aménagement d'un 4 pièces (lot C 504) - Vendu non meublé.

Renseignements

06 18 07 61 18

marignan-immobilier.com





Villa Arte	Arcachon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 10 Cour Lamarque				
Villa Marine	Arcachon	Seixo Gironde	www.seixopromotion.com	05 56 80 51 82
Appartements du T2 au T3				
Les Allées Océanes	Ares	Seixo Gironde	www.seixopromotion.com	05 56 80 51 82
Appartements BBC du T1 au T4				
Les Villas Océanes	Ares	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Maisons BBC du T3 au T4 - Rue Maryse Bastié				
Les Naturelles d'Artigues	Artigues près Bordeaux	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 63-65 Boulevard Feydeau				
Les Portes d'Artigues	Artigues près Bordeaux	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Maisons du T3 au T4 - Avenue du Périgord				
Domaine des plat-anes	Audenge	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T3 - Allée de Cardolle				
Les Rives de Ponteils	Audenge	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC du T3 au T4 - Rue du Pré du Mic				
Les Allées Pasteur	Bassens	Seixo Gironde	www.seixopromotion.com	05 56 80 51 82
Appartements BBC du T2 au T3				
En Avant-Première	Begles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements				
Green Trendy	Begles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T1 au T4 - 240 route de Toulouse				
Le Ponant	Begles	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Origami	Begles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T1 au T5 - rue calixte camel - TVA réduite en Zone ANRU				
Résidence le Levant	Begles	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T3 au T5 - Chemin Louis-Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Villa Hermione	Begles	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Allée des Pruniers				
Le Parc d'Aliénor	Belin Beliet	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T3 - Avenue d'Aliénor				
Les berges de l'Eyre	Biganos	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T3				
Leyrial	Biganos	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons BBC du T2 au T3				
Bassins à Flots Aelos	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des étrangers				
Carré St Amand	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue Gambetta				
Teneo	Bordeaux	Safran Immobilier	safran.evimmo.frles-programmes-de-safran-immobilier,2	05 56 04 67 66
Appartements du T1 au T2 - rue Achard				
6nergy	Bordeaux	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC - Rue Lucien Faure et rue Bourbon				
Bassins à Flot Dock B	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T3 - Rue des Etrangers - Rue Blanqui				

LE CHOIX, LA QUALITÉ, L'EMPLACEMENT
une signature Immobilière Sud Atlantique

NOUVEAU



*Prix du lot n°A01 T2 en TVA 7% sous conditions d'éligibilité

Urban Park

(1) Loi Duflot
(2) PTZ+
BBC
(3) TVA 7%

CENON

- Appartements du T2 au T4
- Architecture contemporaine
- Proximité commerces et Tram A

À partir de 109 900 €*

Cœur d'Arlac



MÉRIGNAC

- Appartements du T3 au T4
- Quartier vivant et agréable
- Au pied du tram A

À partir de 202 000 €*






*Prix du lot N° 11 T3 Cœur d'Arlac

NOUVEAU

Villa Eyquem





BBC



MÉRIGNAC

- Maison du T3 au T5
- Prestations de qualité
- Garage et jardin privatif

À partir de 249 000 €*

Résidence Montesquieu

LA BRÈDE

- Appartements du T2 au T4
- Parking / Balcon
- Jardin paysagé

À partir de 125 000 €*

LANCEMENT COMMERCIAL



*Prix du lot N° 7 T2

(1) Le non respect des engagements de location entraîne la perte des bénéfices des incitations fiscales. (2) Prêt à taux zéro + 2013, sous conditions d'éligibilité. (3) TVA 7% sous conditions d'éligibilité.



13 cours du XXX juillet - 33000 Bordeaux

www.immosud.fr

05 56 01 37 08



Document non contractuel.

Bassins à Flots Ilot B	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T5 - rue des étrangers				
Belle étoile	Bordeaux	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements T4 - 1 rue Malbec				
Botanica	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4 - Bordeaux Bastide				
Cap 140	Bordeaux	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T1 au T4				
Coeur de Chartrons	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - rue Dupaty				
Cote Bassin	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 4, Quai Hubert Prom				
GINKO A3-2 Ilot Jules Verne	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T4 au T5 - La Berge du lac				
GINKO A3-3 Ilot St Exupéry	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue Dassault				
GINKO A4-1 Ilot Canopée	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue Reinson				
GINKO B2-1 Ilot Elya	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue Reinson - Cours du tramway				
GINKO B2-2 Ilot Lago	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Cours du tramway				
GINKO B3.2 Ilot Kaléi	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - ZAC de la Berge du Lac				
GINKO ilot A4-2 Orion	Bordeaux	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Angle Avenues Marcel Dassault et Reinson				
Green Garden	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue du Jardin Public				
Harmonie	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 34, Rue des Pins Francs				
L'orangerie	Bordeaux	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC - 82-88 Rue Mandron				
Le 226	Bordeaux	Safran Immobilier	safran.evimmo.frles-programmes-de-safran-immobilier,2	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue Thiers				
Le Carré Cheverus	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T5				
Le Millesime	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T3 - 37 RUE ACHARD				
Le Patio du Roi	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue de Belgique				
Le petit Cauderan	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 90, Avenue Stéhélin				
Le Triangle des Chartrons	Bordeaux	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue PRUNIER - 110 Rue Emile COUNORD				



Devenez Propriétaire avec



RÉSIDENCE LES KEYS
ANDERNOS

Petite résidence contemporaine de 29 logements située avenue de la République avec parkings sous bâtiment : T2 à partir de 161 000 € et T3 à partir de 228 000 €.

Contacter Agnès :
06 85 67 43 57







RESIDENCE CLAUDEVILLE
BRUGES

Quartier du Tasta, à 300 m du tramway, résidence de 85 logements (du T2 à partir de 150 000 € au T4 à partir de 305 000 €) sur 2 bâtiments, balcons, parkings en RDC.

SEFISO AQUITAINE
05 57 59 06 02



RéSIDENCE LE MAGNOLIA
BAYONNE

Dans résidence de 10 logements livrables en 2014, avec parkings en sous-sol : type 2 à partir de 195 000 €, type 3 à partir de 269 000 € et type 4 à partir de 354 000 €, Egalement disponibles : 1 local en RDC de 57 m² et 2 plateaux de bureaux de 71 m²

CONTACT
06 64 35 60 92







RÉSIDENCE LES MARINES D'ARÈS
ARÈS

Centre-ville, résidence de 22 logements livrables en 2013 :

- T2 à partir de 156 000 €
- T3 à partir de 207 000 €

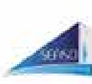
Contact Cabinet Bedin Arès
05 57 70 07 07



LA VILLA CHLOÉ
ARCACHON

Au cœur de la ville, 15 logements à l'architecture traditionnelle des villas arcachonnaises. Reste un logement de Type 3 livrable immédiatement de 83 m² + balcon 13 m² + parking RDC + cave au prix de 451 000 €. Ascenseurs, balcons, terrasses, parkings couverts, proche marché, commerces et gare SNCF.

Contact Cabinet Bedin La Teste
05 57 73 66 85







ENSEMBLE, AQUIPIERRE ET ID&AL GROUPE

répondent aux nouveaux besoins du marché de l'immobilier.

ORIGAMI est né de la volonté de concevoir des projets urbains :
- exemplaires et différenciants
- avec une identité forte
- créés avec et pour leurs habitants

Aujourd'hui le concept ORIGAMI se décline sur Le Miquelon (Bègles - 33) et Urban Village (Villenave d'Ornon - 33)



Pessac (33)

NOES072 - Appartements du T2 au T4





Bègles (33)

Résidence Le Miquelon - Appartements 2, 3 et 4 pièces en centre ville, au cœur d'un parc de 7 000 m² - TVA 7%*



Saint-Médard-en-Jalles (33)

GARDEN012 - Appartements du T1 au T3

GARDEN SAINT-MÉDARD 012



Villenave d'Ornon (33)

Urban Village
Appartements 2, 3 et 4 pièces, quartier du Bocage, dans un environnement paysager agréable

ideal-groupe.com
contact@ideal-groupe.com
05 57 83 12 35

07 81 14 78 99





L'HABITAT **QUI SE PLIE** À VOS ENVIES









Andernos-les-Bains
(33 - Bassin d'Arcachon)
Villa Amirale - Appartements du T2 au T4

Villa Amirale
ANDERNOS-LES-BAINS







Mérignac (33)
Villas Marly
Appartements du T2 au T4





aquipierre.com
contact@aquipierre.com
06 69 59 16 92

07 81 14 78 99

Les Attiques	Bordeaux	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - 23 cours Louis Fargue				
Les Muses	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC du T3 au T4 - 4, Quai Hubert Prom				
Nativ Origin	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T1 au T4 - RUE ACHARD				
Nobilis	Bordeaux	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 94 avenue de la République - Défiscalisation Scellier				
Nouvelle Rive Gauche	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811 330 330
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Lucien Faure				
Primavera	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 93, Rue des Orangers				
Résidence étudiante Bassins à Flot	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC T1 - Quai Hubert Prom - Défiscalisation LMNP				
Rose Marceau	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue François Marceau				
Salustiana	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 156 Rue des orangers				
Valparaiso	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC T3 - bacalan - TVA réduite en PSLA				
Villa Tournier	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 41, Rue Albert Tournier				
Villapollonia	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T5 - 55 rue blanqui				
Les Villas du Lac 3	Bruges	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4				
Résidence Claude-ville	Bruges	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Du Tasta				
Résidence Claude-ville	Bruges	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements				
Résidence Mer et Golf City	Bruges	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T2 - rue pommies - Défiscalisation LMNP				
Convergence	Cenon	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T2 au T5 - 52 jean jaures				
L'Ecrin Vert	Cenon	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 14 Rue Emile Zola - TVA réduite en Zone ANRU				
La Pastorale	Cenon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC				
Les Ecologialles	Cenon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons du T3 au T5				
Les Novéales	Cenon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - Zac Pont Rouge ilots A4 et A5				
Néo Appart	Cenon	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue du 8 mai 1945				

L'échappée Belle	Eysines	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T1 au T4				
Les charmilles	Eysines	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Maisons BBC du T3 au T4 - rue des Pereyres				
Les Jardins d'Eysines	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Maisons du T3 au T5 - 154 avenue de SAINT MEDARD - Défiscalisation Scellier				
Résidence Castrillon	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T2 au T3 - 154 avenue de SAINT MEDARD - Défiscalisation Scellier				
Le cardinal	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements				
Le clos des berges	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements et maisons du T2 au T5 - en bordure de Garonne				
Le clos des berges	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons du T2 au T5 - en bordure de Garonne				
Le Patio de Goya	Floirac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Richelieu				
Les Villas Monrepos	Floirac	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements du T1 au T4 - TVA réduite en Zone ANRU				
Neroli	Floirac	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T5 - Rue Nouvelle Avenue Promenade - TVA réduite en Zone ANRU				
Diadelphe	Gradignan	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T1 au T3 - 9 rue naudet				
Résidence Tilia	Gradignan	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 2 rue des tilleuls				

L'Orée du bois	Gujan Mestras	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC T4				
Montesquieu	La Brede	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue de Viana				
Résidence l'Esprit du Saucats	La Brede	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Maisons du T3 au T4 - Allée de l'espérance				
Côté Bassin	La Teste de Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
Espace Captal	La Teste de Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue François Legallais Place Mouliets				
L'Agathe	La Teste de Buch	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Captalat Rue Lody				
Les Allées Marines	La Teste de Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - 3 - 5 rue Victor Hugo				
Les Aigrettes	Lanton	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T2 au T3 - ROUTE DE LENAN				
Amadeus	Le Bouscat	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements du T2 au T4				
Résidence Epsom	Le Bouscat	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T4				
Le Patio	Le Taillan Médoc	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements du T1 au T4				
Les Vergers	Le Taillan Médoc	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC				
Parvis de la source	Le Taillan Médoc	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T4				
Le Domaine du Marquisat	Le Teich	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue de la petite forêt				
Lege Cap Ferret	Lège Cap Ferret	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Maisons BBC du T3 au T4 - chemin de barail				
Deloria	Lormont	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - La Ramade - Allée René Cassagne - TVA réduite en Zone ANRU				
Les Terrasses du Parc	Lormont	Safran Immobilier	safran.evimmo.frles-programmes-de-safran-immobilier,2	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T2 au T4				
Les Valérianes	Lormont	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue George Jérôme Duret				
Coeur d'Arlac	Mérignac	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 13 Rue Fontaine d'Arlac				
Essen'ciel	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - rue de la vieille église				

Jeu de paume	Mérignac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - 369 bis avenue de verdun				
Les 4 sentiers	Mérignac	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - avenue Bon Air				
Un parc Des jardins	Mérignac	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811 330 330
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - 7 avenue de Foncastel				
Villas Marly	Mérignac	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 40 avenue Léon Blum				
Les Narcisses	Parempuyre	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements et maisons du T2 au T4 - 98 rue de landegrand				
AMARANTE ILOT F	Pessac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Chaumet Avenue Montesquieu				
Les Résidences du Parc	Pessac	Safran Immobilier	safran.evimmo.frles-programmes-de-safran-immobilier,2	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue de Beutre avenue de Pierre Coubertin				
Noès 072	Pessac	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4 - 72 avenue Roger Cohé				
Novae	Pessac	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 197, 199, Avenue PASTEUR				
Résidence Gaia	Pessac	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 1 à 22 Rue Louise Michel				
Le Domaine de la Poterie	Sadirac	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements et maisons T3 - Rue Emilie Lial Rue Jacques Sarrazin				
Le domaine de Ter-refort	Saint Loubès	Seixo Gironde	www.seixopromotion.com	05 56 80 51 82
Appartements du T1 au T4				
Le Bourdieu	Saint Medard en Jalles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4				
Résidence Eyquem	Saint Medard en Jalles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T3				
Le hameau de Badet	Salles	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons T4				
Le Clos de Diane	St jean d'Illac	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Maisons BBC du T3 au T4				
Jardins d'Artémis	St jean d'Illac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T3 - Chemin du Blayais				
Le Clos de Diane 2	St jean d'Illac	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Maisons BBC du T3 au T4				
Les Arpèges	Talence	Safran Immobilier	safran.evimmo.frles-programmes-de-safran-immobilier,2	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T1 au T5				
Résidence Verdeau	Talence	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Terrasses de crespy	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
A fleur d'eau	Villenave d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4				

Le clos du Palatin	Villenave d'Ornon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4				
Le Jardin d'Emma	Villenave d'Ornon	Safran Immobilier	safran.evimmo.frles-programmes-de-safran-immobilier,2	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T1 au T3 - 137 139 route de leognan				
Les Jardins de Condorcet	Villenave d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 20, Rue Condorcet				
Les Préludes	Villenave d'Ornon	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue du D° Schweitzer				
Origami bocage Villenave	Villenave d'Ornon	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements				
Résidence le Tassigny	Villenave d'Ornon	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T3				
Urban Village	Villenave d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4 - 24-52 Avenue Mirieu de Labarre				
Villa Ronsard	Villenave d'Ornon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T3 au T4 - 30 Chemin des orphelins				

LANDES

Plein Sud	Benesse Maremne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3				
Cap'Key Largo	Capbreton	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4				
Green Wave	Capbreton	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T2 au T4 - 96 avenue Jean Lartigau				
L'Estacade	Capbreton	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T4 - Avenue Georges Pompidou - Défiscalisation LMNP				
Les Villas Marensines	Capbreton	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Maisons du T3 au T5 - Impasse des mimosas				
Couleur Océan	Hossegor	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements BBC du T2 au T3 - 2319 Route des lacs				
Escales Gasconnes	Labenne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - rue claron				
Résidence d'Oyats	Labenne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T3 - 44, Avenue du Général de Gaulle				
Terres Oceanes	Labenne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue des marguerites Avenue Charles de Gaulle				
Villas d'Oyats	Labenne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons du T2 au T4 - 44, Avenue du Général de Gaulle				
Les Jardins de Marie Pierre	Mont De Marsan	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Parc Saint Medard	Mont de Marsan	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				

Fonta Clara	Ondres	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T3				
Le Cottage des Lys	Ondres	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 77 chemin de Pip				
Les sables d'argent	Ondres	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons du T1 au T3 - Avenue de la plage				
AMAÏSADIS	Saint martin de Seignanx	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 1561 avenue de Barrère le Tourné				
Le Twickenham	Saint Vincent de Tyrosse	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3 - 17 avenue de la gare				
Résidence Estele	Seignosse	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3				

PYRÉNÉES ATLANTIQUE

Le Domaine de l'ermite	Anglet	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements et maisons du T2 au T5 - 2 chemin de l'ermite				
Villa Marquesa	Arcangues	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Vieille route de Saint-Pée				
Viveo	Bayonne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements - Rue Suzanne Garanx				
Alegria	Bayonne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements BBC du T2 au T4 - TVA réduite en Zone ANRU				
Aou Merlou	Bayonne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T4 - 26 chemin de Hargous				
Baiopolis	Bayonne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 18 ter Boulevard d'Alsace Lorraine				
Extebidean	Bayonne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Eco-quartier de Bayonne				
Le Resplandy	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5				
Le Square Ederra	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T5				
Les Bois de Marracq	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 4, Rue de Voulgre				
Marinadour	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 25, Allées Marines				
Marinadour	Bayonne	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4 - Giratoire de Balichon				
Monnaie Gouver-neurs	Bayonne	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements du T1 au T5 - 5 rue des Gouverneurs				
Orejo	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue du Marechal Soult				
Residence Estrella	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - Chemin de Jupiter				
Villa Impériale	Biarritz	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T5 - 15, Avenue de la Reine Victoria				

Agorreta	Bidart	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue de Bayonne				
Le Domaine de Navarre	Billere	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements et maisons BBC du T3 au T4 - rue de la plaine				
Les Jardins de Canditte	Boucau	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - chemin canditte				
Résidence Sokoburu	Hendaye	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T3				
Résidence l'Escadrille	Idron	Sovi	www.sovi.fr/	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T3				
Lau Aiziak	Lahonce	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3				
Les Terrasses d'Ossau	Lons	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - Lot 1 - ZAC DES PYRENEES bourg de Lons				
Résidence Les Terrasses de Mohedan	Lons	Sovi	www.sovi.fr/	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T1 au T4				
Le Domaine Aguerria	Mouguerre	Sovi	www.sovi.fr/	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T4				
Mendixka	Mouguerre	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - ROUTE DE CIGARO				
Balcons de Pombie	Pau	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Horizon	Pau	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements BBC du T1 au T4 - 186 boulevard de la paix				
Le Palmier du Roi	Pau	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T1 au T3 - 7 Rue Paul Eluard				
Navera	Pau	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 142 rue de la Paix - TVA réduite en Zone ANRU				
Villa Nature	Pau	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 22 bis rue du Colonnel Gloxin				
Terres Marines Résidence	Saint Jean De Luz	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC - Lieu dit Vallon de KARSINENEA				
Bilanoa	Saint Pée sur Nivelle	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - RD134, entre Ibarron et centre ville				
Ibarola	Saint Pée sur Nivelle	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - RD134, entre Ibarron et centre ville				
Résidence Les Jardins de Poyloberria	Villefranque	Sovi	www.sovi.fr/	05 57 54 10 54
Appartements et maisons BBC du T2 au T4				

NOUVEAU

LE DOMAINE DE NAVARRE : LE CHOIX, LA QUALITÉ, L'EMPLACEMENT



Les Balcons de Navarre

BILLÈRE - PAU







- Appartements du 2 au 3 pièces
- Parkings sous-sol
- Balcon

À partir de 130 000 €*

Les Apparts' de Navarre

BILLÈRE - PAU







- Apparts' 3 pièces
- Terrasse ou Jardin
- Chauffage gaz

À partir de 179 000 €*





Les Cottages de Navarre

BILLÈRE - PAU







- Villas 4 pièces
- Vaste jardin arboré et clôturé
- Prestations de standing

À partir de 240 000 €*



Les Patios de Navarre

BILLÈRE - PAU







- Villas 4 pièces
- Patio / Jardin**
- Chauffage gaz

À partir de 209 000 €*



(1) Le non respect des engagements de location entraîne la perte des bénéfices des incitations fiscales.
(2) Prêt à taux zéro + 2013, sous conditions d'éligibilité.

Des opérations structurantes pour un projet urbain ambitieux et durable

Réalisées sous la maîtrise d'ouvrage et le partenariat étroit des collectivités, communauté urbaine et ville, les opérations d'aménagement en cours dessinent le nouveau visage d'une métropole qui affiche sans complexe son dynamisme et ses ambitions.

> L'inauguration en fanfare, le 16 mars dernier, du pont Bacalan-Bastide, désormais baptisé pont Jacques Chaban-Delmas, hommage à l'ancien maire de Bordeaux, marque pour la capitale d'Aquitaine un moment historique à plusieurs égards. Tout d'abord l'ouvrage, en lui-même, représente un monument à la mesure des ambitions d'une métropole bien décidée à affronter le XXIème siècle avec un visage rajeuni, résolument tourné vers l'avenir et la modernité. Avec une longueur totale de 575 mètres, et des pylônes s'élevant à 77 mètres de hauteur, il s'agit de fait du plus grand pont levant d'Europe. Le pont Chaban-Delmas permet surtout, désormais, de réunir plus étroitement encore, sur les deux rives de la Garonne, des quartiers qui se sont longtemps superbement ignorés, en contribuant ainsi à réintégrer la Bastide et la rive droite en général dans le cœur battant de la cité bordelaise. Des quartiers en pleine mutation. Une métamorphose dont l'ampleur témoigne du dynamisme et du volontarisme qui marquent le projet urbain aujourd'hui engagé.

Sur la rive droite, la Bastide a longtemps fait figure de parent pauvre face aux façades altières de la rive gauche. Quartier populaire d'abord, territoire plus ou moins en déshérence ensuite, avec de nombreuses friches industrielles, le vaste programme d'aménagement dont celui-ci fait donc l'objet contribue à lui redonner des lettres de noblesses. Un projet à long terme articulée sur plusieurs volets. La première phase, Cœur de Bastide, qui représente 800 logements et 82 000 m² d'activités tertiaires, est aujourd'hui achevée. Les interventions se concentrent, dans le prolongement de la partie centrale, sur deux autres secteurs, Bastide Niel et Bastide Brazza.

Bastide Niel, la reconversion des friches

Bastide Niel représente une trentaine d'hectares couvrant le site de l'ancienne caserne Niel ainsi que des friches constituées d'anciens entrepôts de la SNCF. L'aménagement, dans le cadre d'une ZAC, s'inscrit dans la perspective d'un quartier mixte, associant habitat et activités économiques. Le programme prévoit ainsi la réalisation de 3 200 logements, à côté de 25 000 m² de surfaces commerciales, d'un pôle économique intégrant 30 000 m² de bureaux et 15 000 m² de locaux destinés à des activités diverses. Un ensemble d'équipements publics est également prévu, qui permettra de donner au secteur une véritable vocation de centralité : espace culturel, deux groupe scolaires, un pôle d'enseignement supérieur, un bâtiment destiné à accueillir les archives municipales... La communauté urbaine, maître d'ouvrage, a par ailleurs souhaité lancer,





avant même la définition de la ZAC, des projets pilotes. A l'exemple de Darwin, un lieu « collaboratif » réunissant dans une partie de l'ancienne caserne entreprises et acteurs associatifs intervenant dans « l'économie créative » (communication, architecture, design), « l'économie verte » (bureaux d'études en environnement) et entreprises de l'économie sociale et solidaire. La réalisation de Bastide Niel, dont la conception a été confiée à l'architecte-urbaniste néerlandais Winy Maas, s'inscrit aussi dans la logique d'un écoquartier.
Son organisation privilégie les déplacements doux et les transports en commun, les économies d'énergie, avec un réseau de chaleur, des bâtiments équipés de panneaux solaires et un projet de centrale photovoltaïque. Le quartier sera organisé autour d'un ensemble d'îlots, associant logements destinés au marché libre, logements sociaux locatifs et en accession sociale ou maîtrisée, commerces et locaux d'activités. Le choix d'un aménageur doit intervenir dans le courant de l'année, avec un seul candidat déclaré : un groupement associant Aquitanis, Domofrance et BMA (Bordeaux Métropole Aménagement). Les travaux devraient démarrer en 2014 pour des premières livraisons fin 2015.

Brazza, l'autre front de Garonne

Bastide Brazza représente la dernière pièce du puzzle constitué par l'aménagement de la rive droite. Au débouché du nouveau pont Chaban-Delmas, Brazza s'inscrit de manière stratégique, face aux Bassins à flot, comme un espace de transition entre un tissu urbain dense et mixte et un front de Garonne structurant, en cohérence avec les opérations d'aménagement voisines. Porte d'entrée aval du quartier de la Bastide, il doit permettre de finaliser la boucle des transports en commun en site propre, amorcée en amont par la réalisation future du pont Jean-Jacques Bosc. Mais Brazza se caractérise surtout par un potentiel foncier conséquent. Avec une programmation à la hauteur de l'enjeu. Ce ne sont en effet, sur 60 hectares, pas moins de 605 000 m^2 de surface bâti qui vont ici voir le jour à terme, dont 383 600 m^2 dédiés à l'habitat, ce qui représente la bagatelle de 4 500 à 4 800 logements, à côté de 150 000 m^2 destinés à des activités tertiaires ou artisanales. Confiée à une autre agence néerlandaise, KCAP associée à Mutabilis, paysagiste, Oasiis, développement durable, et BMA , le projet s'appuie notamment sur des principes de construction innovants et modulables, la création « d'échoppes du XXIème siècle ».
Un ensemble d'équipements publics viendra ici aussi renforcer la centralité du quartier, avec un centre de congrès entouré de bâtiments à vocation tertiaire.
Un collège, des groupes scolaires, une bibliothèque, une halle, un entrepôt d'art, des espaces sportifs formeront un axe majeur, parallèle aux quais du fleuve. Les premières réalisations devraient intervenir dés cette année. Un premier projet de 35 000 m^2 de logements sociaux et





destinés au marché libre, doit ainsi être lancé par Domofrance en partenariat avec des opérateurs privés.

Les Bassins à flot, un patrimoine maritime

De l'autre côté du pont levant, rive gauche, l'aménagement des Bassins à flot semble avoir trouvé sa vitesse de croisière. Un moment retardée pour cause de modification, par les services de l'Etat, du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), la mise en œuvre de ce projet d'envergure a retrouvé son rythme opérationnel. Par son ampleur autant que par sa dimension symbolique, cet aménagement demeure, pour Bordeaux, une opération emblématique. Elément fort du patrimoine maritime de la ville, longtemps liés à son activité portuaire, les Bassins à flot représentent, sur le périmètre concerné par l'opération, plus de 162 hectares qui vont accueillir, d'ici 2025, 5 400 logements, sur un ensemble d'îlots associant toujours pour certains, locaux d'activités, équipements publics et commerces. Le projet, sous la houlette de l'architecte-urbaniste Nicolas Michelin, prévoit une typologie architecturale diversifiée, inspirée des bâtiments industriels préexistants. Signe de l'intérêt du projet, vingt-cinq opérateurs immobiliers, promoteurs ou organismes du logement social, sont déjà présents, comme Nexity, qui a ouvert le ban avec le programme Origin, Bouygues Immobilier, Cogedim, Kaufman & Broad, Terre é Sens, Eiffage Immobilier, Fradin, Vinci Immobilier, Icade, Domofrance, Clairsienne, ou se préparent à intervenir.. Au mois de mars 26 permis de construire avaient ainsi été accordés, représentant 2 100 logements et 65 000 m^2 de locaux d'activités, et 19 autres étaient en cours d'instruction pour 1 680 logements et près de 42 000 m^2 de locaux d'activités.



Ginko, vitrine du développement durable

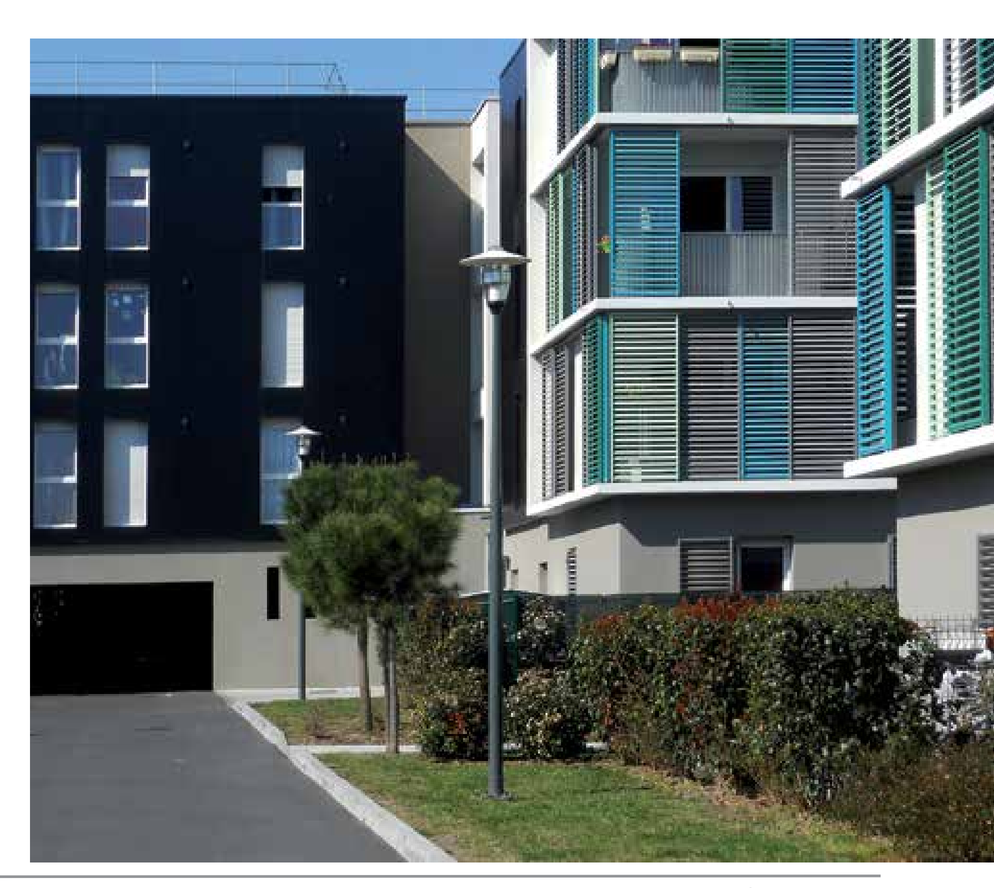
A proximité des Bassins à flot, le quartier Ginko accueille, depuis septembre 2012, ses premiers habitants. Aménagé et construit par le groupe Bouygues sur les berges du lac, Ginko, au-delà d'une simple opération d'aménagement, se définit comme une véritable vitrine du développement durable, premier écoquartier réalisé sur l'agglomération. 2 200 logements, commercialisés en moyenne entre 3 000 et 3 300 euros, tous BBC ou THQE (très haute qualité environnementale) sont prévus avec collège, groupe scolaire, une « maison de la danse », une salle polyvalente et un parc. Les îlots de bâtiments sont organisés autour d'un réseau de canaux assurant une liaison avec le lac. Trois programmes représentant environ 390 logements ont déjà livrés. Dans le cadre d'une deuxième phase trois autres programmes, avec 351 logements, sont en cours de construction et deux programmes, pour 150 logements, sont en cours de lancement. La troisième phase débutera à la fin de l'année, avec la construction d'une EPHAD, pour se prolonger jusqu'en 2015, avec l'ouverture de la maison de la danse. Dès 2014 le quartier sera desservi par le prolongement de la ligne B du tramway.

Euratlantique, l'effet TGV

L'arrêté de création de ZAC du secteur Saint-Jean Belcier, en janvier dernier, représente l'entrée en matière opérationnelle de l'OIN (Opération d'intérêt national) Euratlantique. Liée à l'arrivée de la LGV, en 2017, Euratlantique représente l'opération majeure de l'agglomération bordelaise. Sur 760 hectares, couvrant une partie des communes de Bordeaux, Floirac et Bègles, le projet implique, à long terme, la construction de près de 2,5 millions de m² de plancher, avec environ 16 000 logements, des activités économiques, des équipements publics et de services. Première phase de l'opération, la ZAC Saint-Jean Belcier, conçu par l'agence d'urbanisme Reichen et Robert, représente, sur 160 hectares, la réalisation de 320 000 m² de logements, 285 000 m² de bureaux, 15 000 m² de locaux d'activités, 50 000 m² d'équipements collectifs. Les premiers permis de construire seront délivrés dans le courant de l'année pour un lancement des travaux en 2014 et des livraisons entre 2015 et 2019. Trois autres phases, Garonne Eiffel, en partie sur Floirac, avec 600 000 m² de logements, Bègles Garonne et Bègles faisceau suivront ultérieurement.

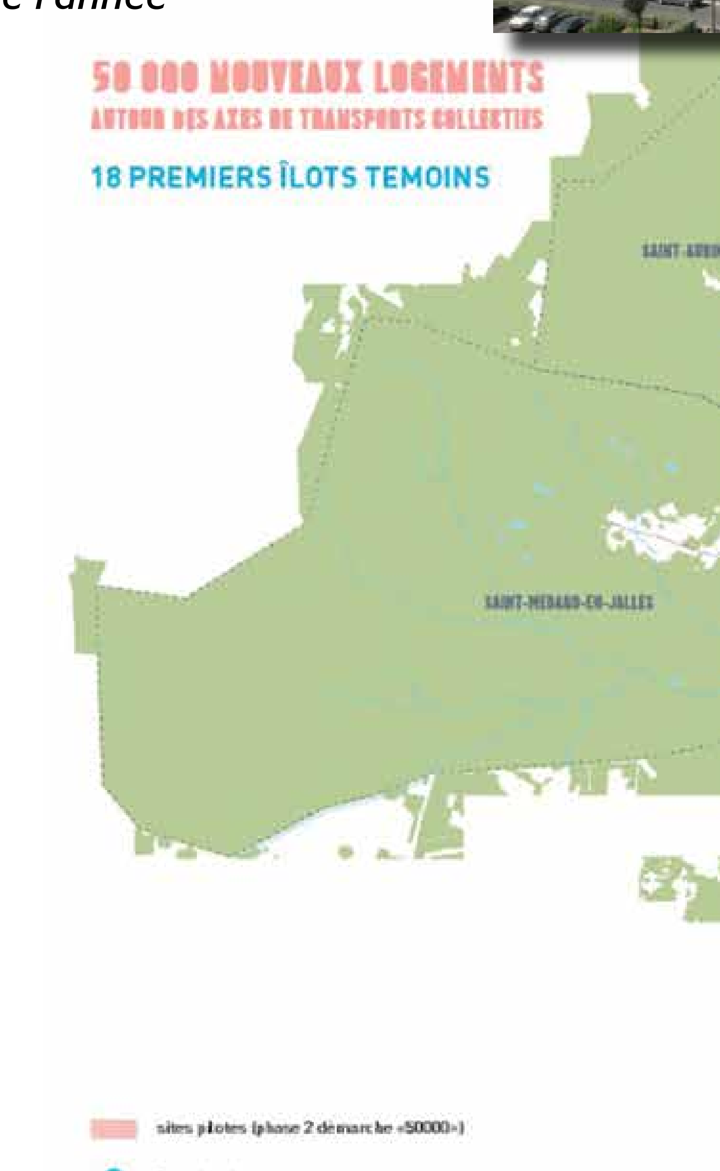
Le Carré Cheverus, le haut de gamme dans l'hyper-centre

S'il n'a pas la dimension des opérations d'aménagement réalisées par la Ville et la communauté urbaine, le programme réalisé par Nexity sur l'emplacement de l'ancien siège du journal Sud-Ouest n'en demeure pas moins exceptionnel à plusieurs titres. Par son emplacement d'abord, une opportunité foncière rarissime dans un emplacement privilégie, au cœur historique de la ville, près des rues Sainte-Catherine et Porte Dijeaux.
Un programme qui représente 90 logements, dont 18 logements réservés au bailleur social Domofrance, dans sept petits immeubles avec des boutiques en pied d'immeubles. Une opération de prestige, prestations haut de gamme, des volumes généreux et de larges espaces extérieurs offrant une vue sur la ville. Le prix, autour de 6 400 euros le m², va en toute logique de pair avec la qualité de cette réalisation. ■



La Fab construit la ville sur la ville

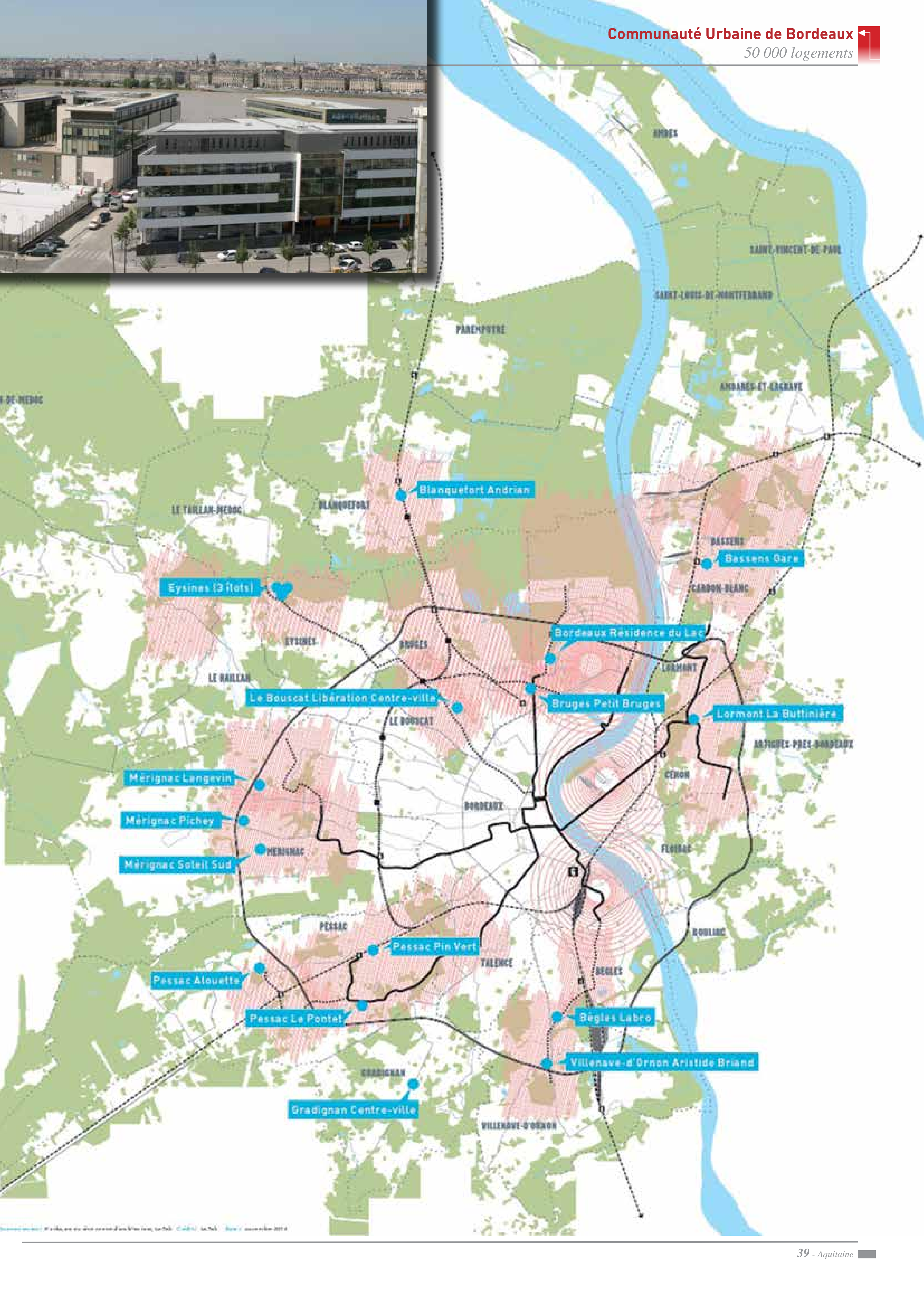
Chargée de la mise en œuvre du programme « 50 000 logements », la SPL « La Fab » intervient en matière d'aménagement urbain. Après la sélection des projets lauréats les premiers permis de construire doivent être lancés à la fin de l'année



> En lançant, il y a deux ans, l'opération « 50 000 logements », la communauté urbaine de Bordeaux exprimait une conviction forte. La création d'un réseau de transport en commun assurant un maillage de l'ensemble de son territoire, et spécifiquement le prolongement ou la création de nouvelles lignes de tramway, pouvait avoir un rôle structurant en matière d'urbanisme. Et devait en substance permettre le développement de programmes de logements le long de ces axes de transports, dans l'esprit des « contrats d'axes » articulant mise en œuvre des projets urbains et développement des moyens de déplacement. Le projet « 50 000 logements », en répondant à des besoins liés au développement démographique de l'agglomération bordelaise, dans l'objectif de «l'agglomération millionnaire», est aussi appelé à devenir un véritable levier de restructuration du tissu urbain. Et à intervenir dans le sens d'un renforcement et de la densification de celui-ci. Les constructions nouvelles concerneront ainsi prioritairement les zones qui témoignent d'une urbanisation aléatoire : sites occupés par des activités commerciales, délaissés de voirie, transitions avec les espaces naturels. Au final le projet vise à requalifier et renforcer l'espace bâti en «construisant la ville sur la ville », selon la formule consacrée. Une quinzaine de sites ont ainsi été identifiés et sélectionnés, et cinq équipes d'architectes-urbanistes, de niveau international, appelées à proposer un schéma d'aménagement sur chacun de ces sites.

Consultations de maîtrise d'œuvre urbaine

Avec la création, il y a un an, d'une SPL (société publique locale) reprenant dans son intitulé le concept de « Fabrique Métropolitaine », et plus simplement nommée «la Fab », la communauté urbaine s'est dotée d'un outil opérationnel chargé de la mise en musique de ce projet. «Au-delà de la production de logements, la SPL est appelée, au service de ses actionnaires, la CUB et les 27 communes qui composent celle-ci, à répondre à des missions plus générale d'aménagement, par exemple la restructuration des centres-bourgs» indique Arnaud Lecroart, directeur général de la Fab. «Concrètement nous avons actuellement deux types d'interventions. Nous travaillons sur dix-huit îlots témoins, répartis sur les quinze sites préselectionnés dans le cadre du projet «50 000 logements », mais nous préparons aussi des opérations sur des espaces plus importants ». La Fab a notamment lancé des consultations de maîtrise d'œuvre urbaine pour des opérations d'aménagement à Mérignac, Blanquefort, Draguignan, Eysine, et sur le secteur Bègles-Villenave d'Ornon, ou l'agence OMA vient d'être retenue pour finaliser le programme général d'aménagement. En ce qui concerne le projet « 50 000 logements » sur chacun des îlots témoins trois projets, présentés par des équipes réunissant architectes et maîtres d'ouvrages, promoteurs privés et bailleurs sociaux, sont mis en concurrence à partir d'un cahier des charges. Le choix des équipes et des projets lauréats doit intervenir courant juin. « Nous travaillons à partir de deux principes forts : la qualité, avec 50% à 60% de logements sociaux locatifs, en accession sociale, ou abordables avec un prix de sortie qui n'excède pas 2 500 euros le m² » souligne Arnaud Lecroart.


AMBES
SAINT-VINCENT-DE-PAUL
SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAND
PAREMPUYRE
AMBARES-ET-LAGRAVE
Blanquefort Andrian
LE TAILLAN-MEDOC
BLANQUEFORT
BASSENS
Bassens Gare
Eysines (3 îlots)
CARBON-BLANC
EYSINES
BRUGES
Bordeaux Résidence du Lac
LE HAILLAN
LORMONT
Le Bouscat Libération Centre-ville
Bruges Petit Bruges
Lormont La Buttinière
LE BOUSCAT
ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
CENON
Mérignac Langevin
BORDEAUX
Mérignac Pichey
MERIGNAC
FLOIRAC
Mérignac Soleil Sud
PESSAC
BOULIAC
Pessac Pin Vert
TALENCE
Pessac Alouette
BEGLES
Pessac Le Pontet
Bègles Labro
Villenave-d'Ornon Aristide Briand
GRADIGNAN
Gradignan Centre-ville
VILLENAVE-D'ORNON



Autour de Bordeaux le développement métropolitain se poursuit

Le dynamisme de l'agglomération bordelaise peut se lire aujourd'hui dans les opérations d'aménagement qui fleurissent dans toutes les villes de la périphérie. Une offre conséquente en matière de logements, qui dessine pour l'avenir de nouveaux équilibres territoriaux.

> L'ambition affirmée d'une seule voix, aussi bien par le maire de Bordeaux que par le président de la communauté urbaine, de faire de l'agglomération bordelaise une « métropole millionnaire» à l'horizon 2030 s'appuie sur une démarche volontariste d'aménagement et de construction de logements. En parallèle aux opérations en cours sur la ville-centre, les communes de la périphérie, et spécifiquement celles situées en première couronne, font aujourd'hui l'objet d'interventions appelées à modifier sensiblement leur physionomie. Des opérations qui se définissent comme de véritables projets urbains, dont la réalisation, sous la forme parfois d'écoquartiers, s'inscrit désormais dans le respect des principes du développement durable. Le développement des transports en commun, via l'extension du réseau de lignes de tramway, et la réalisation de nouveaux franchissement de la Garonne avec le pont Bacalan-Bastide et, en amont, le futur pont Jean-Jacques Bosc, en assurant des liaisons rapides avec Bordeaux permet de créer de véritables axes structurants autour desquels peut s'articuler le développement de ces nouveaux quartiers.

Ecoquartier et mixité sociale

La rentrée scolaire de septembre, à Bègles, était liée à un événement majeur. L'ouverture du lycée Vaclav Havel, susceptible d'accueillir 1400 élèves, signe de la vitalité de ville riveraine de la Garonne, représentait une véritable première au plan national. Il s'agit en effet du premier lycée « Kyoto » de l'Hexagone à énergie positive. Mais ce lycée, ainsi labellisé en référence au protocole de Kyoto particulièrement strict en matière environnementale, inaugure surtout l'entrée en matière du quartier Terres Sud au sein duquel il se situe.
Un écoquartier, desservi par le prolongement de la ligne C du tramway, qui représente une opération d'urbanisme majeure pour la ville de Bègles, réalisée par l'organisme de logement social Domofrance, propriétaire du foncier. Sur une soixantaine d'hectares quelque 1 200 logements sont ainsi prévus et environ 200 déjà livrés sur une première tranche de 600 logements. L'aménagement du secteur Terres Sud s'inscrit dans une politique de développement urbain appuyée, explique Jean-Etienne Surlève-Bazeille, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, au-delà des principes de mixité et de développement durable sur une complémentarité entre le centre-ville, concernée par la ZAC de la mairie, qui représente 450 logements dont 34% de logements sociaux, en cours de réalisation avec des programmes caractérisés par des choix architecturaux particulièrement innovants, et les franges de la commune qui peuvent encore disposer de foncier disponible.
Des capacités foncières qui ne sont pas étrangères à la récente décision de la SPL « La Fab », chargée par la communauté urbaine d'initier des projets d'aménagement autour des axes de tramway, de sélectionner un espace à la jonction des communes de Bègles, dans le prolongement du quartier Terres Sud, et de Villenave d'Ornon pour réaliser les premières opérations

Pessac place Liberté

prévues par le programme « 50 000 logements ». Confié à l'équipe OMA, du célèbre architecte-urbaniste néerlandais Rem Koolhaas, le projet doit permettre à terme la construction de 700 à 800 logements. Dans l'immédiat deux îlots « pilotes », représentant respectivement 200 logements sur la commune de Bègles et une centaine de logements sur Villenave d'Ornon vont faire très prochainement l'objet d'appels à candidature auprès d'architectes et d'opérateurs immobiliers, promoteurs et bailleurs sociaux, dont plusieurs, entre autres Bouygues Immobilier, Immobilier Sud Atlantique, Gironde Habitat, Domofrance, Le Logement Français, seraient déjà sur les rangs. Villenave d'Ornon a par ailleurs lancé une opération sur d'anciennes friches entre le bourg ancien et la Garonne, au sud-est de la commune. Sur 9 hectares, dont 60% consacrés aux espaces verts, le Quartier du Bocage, dont l'aménagement a été confié au groupe SOVI, doit accueillir quelque 540 logements, petits collectifs et maisons individuelles, avec 30% de logements conventionnés, locatifs et accession sociale, ainsi que des résidences intergénérationnelles et un ensemble d'équipements publics, scolaires, sportifs et culturels.



Une vocation résidentielle confirmée

A l'ouest de Villenave d'Ornon, Pessac partage avec sa voisine Talence le fait d'accueillir le campus universitaire, aujourd'hui concerné par plus de 500 millions d'euros d'investissement dans le cadre du plan Campus. Soucieuse de son développement, la troisième ville du département met en œuvre plusieurs opérations d'importance. Après la ZAC du centre et ses 200 logements, désormais réalisée, la principale actualité concerne l'écoquartier de l'Artigon, aménagé conjointement par Icade et Aquitanis, première phase de l'aménagement global du quartier du Pontet qui devrait représenter à terme environ 700 logements avec divers équipement et un parc urbain de plus de 5 hectares.

Aujourd'hui l'Artigon sort de terre. A proximité du centre-ville et du pôle multimodal de transports en commun, 300 logements, labellisés en toute logique BBC, en trois îlots, dont 40% de logements sociaux, sont prévus. Le premier îlot est en cours de commercialisation et la livraison est prévue courant 2014. L'écoquartier privilégie les circulations douces et fait la part belle aux espaces verts. 1 600 m2 de bureaux et services sont parallèlement programmés sur le site.

Autre secteur concerné par une opération de rénovation urbaine, le quartier Arago ou Domofrance réalise un programme de réhabilitation concernant 518 logements avec la construction de 200 logements neufs.

Limitrophe de Pessac, Mérignac, outre le fait de posséder la plateforme aéroportuaire de l'agglomération bordelaise, s'affirme comme une commune à forte dimension résidentielle. La deuxième ville de Gironde, et la troisième d'Aquitaine après Pau,


Lormont vue aérienne Mars 2013

table en effet à moyen terme sur une population de 80 000 habitants. Témoignage de ce développement, le PAE de la Glacière, avec près de 400 logements qui doivent être construits à terme à côté de divers équipements publics. Premier acte de ce projet, la réalisation du Parc Divona, avec près de 200 logements, aménagé par Cirmad, une filiale de Bouygues, et 1600 m² de commerces.
Autre opération d'actualité, la ZAC du centre-ville, qui représente 25 000 m² de logements, bureaux et commerces, est désormais entrée dans une nouvelle phase. Après des réalisations signées Bouygues Immobilier et Mésolia, un ensemble de 70 logements, avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, est en cours de construction par le groupe Pichet avec une livraison prévue pour la fin de l'année. Un autre îlot a été attribué à Domofrance pour la réalisation d'une quarantaine de logements sociaux.

Le nouveau visage de la rive droite

Avec l'inauguration du pont Chaban-Delmas, les communes de la rive droite s'inscrivent désormais dans une nouvelle proximité avec la ville centre de l'agglomération. Particulièrement marquée par l'importance des ensembles d'habitat social, Lormont est aujourd'hui en pleine mutation. Deux quartiers sont particulièrement concernés par l'opération de renouvellement urbain liée au GPV (grand projet de ville) des Hauts-de-Garonne qui couvre également les communes de Cénon, Bassens et Floirac. 570 logements doivent être construits dans ce cadre sur le quartier Carriet après la démolition de 400 logements, et 1 100 nouveaux logements sont prévus sur le quartier Génicart. Mais l'opération emblématique du renouveau de Lormont réside dans la réalisation de l'écoquartier des Arkènes, dans le secteur de la Ramade, dont la première pierre a été symboliquement posée par le maire, Jean Touzeau, en novembre dernier. Le quartier, qui a reçu le trophée d'or de l'aménagement décerné par le SNAL en 2011, représentera 650 logements, avec 11 000 m² de bureaux et 7 500 m² de commerces et services. Plusieurs opérateurs immobiliers, groupe Pichet, Océanis, Bouygues Immobilier, Safran Immobilier, LP Promotion, groupe Fradin, Domofrance, sont déjà présents aux côtés du groupe Clairsienne, chargé de l'aménagement.
Rive droite toujours, en amont, Floirac est elle aussi concernée par un nouveau franchissement de la Garonne avec le futur pont Jean-Jacques Bosc prévu, en principe, pour 2017. Opération d'envergure au débouchée du futur pont, la ZAC des Quais, intégrée à l'OIN Euratlantique, implique la construction d'environ 1 200 logements, dont 30% de logements sociaux, en grande partie déjà livrés.
La plupart des opérateurs intervenant sur l'agglomération sont ici aussi présents. La ZAC devait par ailleurs accueillir à côté d'un espace commercial, une salle de spectacle Grand Aréna. Un projet différé après le retrait de l'investisseur initial. Une autre opération est par ailleurs en cours sur une ancienne friche industrielle, avec les Clairières de Flore, qui représente environ 700 logements, collectifs et individuels, associés à un équipement public.


Floirac - ZAC des Quais - © Audrey



Le bassin d'Arcachon, un marché limité

Traditionnellement attractif, le bassin ne dispose pas d'une offre suffisante pour répondre aussi bien à la demande de la clientèle extérieure qu'à celle de la population locale. Avec des prix, dans les emplacements privilégiés, à la mesure de la rareté des biens disponibles

> Il y a un an Arcachon inaugurait son nouveau centre. Réalisée, dans le cadre d'une ZAC, par Eiffage Immobilier, la « Ville d'Eté », affiche une architecture en référence directe aux anciennes villas qui font le charme élégant de la station balnéaire. Cette opération d'urbanisme, avec 300 logements autour d'un marché couvert de 1 500 m^2, qui intègre également 5 000 m^2 de surfaces commerciales, un cinéma multiplex, des espaces publics, est aujourd'hui la seule réalisation d'importance sur l'ensemble du bassin.
Marché de niche en grande partie, avec une présence déterminante des résidences secondaires, le bassin d'Arcachon, notamment dans et autour sa ville-centre, offre de fait peu d'opportunités. Hormis la « Ville d'Eté » rares sont les programmes neufs commercialisés récemment sur celle-ci, à quelques exception près, bien sûr de moindre envergure, comme « La Villa Marine » par le groupe Seixo, « Le 18 Molière » par Européan Homes ou « La Villa Chloée » par Sefiso Atlantique.
Il est vrai que les prix pratiqués sur les secteurs résidentiels les plus recherchés, entre 5 000 et quasiment 9 000 euros le m^2 pour les meilleurs emplacements, limitent singulièrement le marché potentiel.

De rares opportunités

Si le bassin d'Arcachon attire toujours autant une clientèle relativement fortunée, au détriment souvent d'une population locale qui trouve difficilement à se loger à un prix raisonnable, les opportunités demeurent d'autant moins nombreuses qu'au peu de foncier disponible s'ajoute souvent des règlements d'urbanisme dissuasifs. Seules les communes disposant de quelques réserves mettent en œuvre, ou étudient, des projets conséquents. A la Teste-de-Buch, par exemple, la deuxième tranche de l'Espace Captal doit être livrée cette année. Réalisée par le groupe Pichet, cette opération, qui représente 168 logements, avec 28 commerces en pieds d'immeubles, s'inscrit également dans une revitalisation du centre-bourg. A Lanton, Nexity doit aussi livrer dans les prochains mois un programme de 58 logements. La ville d'Andernos, ou le groupe Seixo et Aquipierre finissent de commercialiser deux programmes avec respectivement 21 et 19 logements, étudie pour sa part un projet d'urbanisation du site du Matoucat, susceptible de permettre la réalisation de 350 lots, 120 logements sociaux, avec 3,5 hectares réservés à des équipements publics.


Biarritz - Kléber

Le pays basque développe une offre de logements accessibles

Confrontées à des niveaux de prix liés à l'attractivité du littoral, les collectivités de l'agglomération basque développent des opérations d'aménagement qui s'inscrivent, à travers la mixité de l'offre, dans la volonté d'apporter une réponse diversifiée aux besoins de la population locale

> Le 6 mars dernier Didier Borotra, maire de Biarritz, posait la première pierre du nouveau quartier Kléber. A deux pas du centre ville, sur un site de 4 hectares libéré par le déplacement du centre technique municipal, plus de 500 logements vont voir le jour, associés à l'ensemble des fonctions urbaines qui doivent permettre de faire émerger ici un véritable lieu de vie. 3 200 m2 de bureaux et de commerces sont ainsi prévus, ainsi qu'un pôle médical, des locaux associatifs, un centre d'information etc. Une attention particulière doit être accordée aux espaces publics, avec une répartition des logements autour de places publiques et de jardins. Largement végétalisé, le quartier Kléber privilégie les critères du développement durable, avec des bâtiments économes en énergie, équipés en panneaux photovoltaïques, la réalisation de cheminements piétonniers et de pistes cyclables. L'ensemble est conçu dans le cadre d'une architecture contemporaine, avec une diversité de formes. Les programmes de logements, collectifs et maisons de ville, répondent à un principe affirmé de mixité sociale, locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, accession libre et logements étudiants. Un ensemble d'opérateurs immobiliers sont mobilisés sur l'opération, avec une dizaine d'architectes : Erilia pour les logements sociaux, Icade et Seixo Promotion pour le marché libre, Mindurry Promotion pour les bâtiments de bureaux et les commerces. Les livraisons doivent s'échelonner du premier trimestre 2014 au premier trimestre 2015.

La réalisation du quartier Kléber obéit de fait à une double contingence. La réaffectation d'un espace ainsi libéré permet de récupérer le rare foncier disponible pour une commune comme Biarritz, qui ne compte pas moins de 25 000 logements (dont 10 000 résidences secondaires) sur une superficie de 1200 hectares, et ce programme permet surtout de développer une offre en logements accessibles nécessaire pour répondre

aux besoins d'une population locale confrontée à des prix hypothéquant largement, notamment sur le littoral, l'accès à la propriété. Des besoins et une nécessité qui justifie, sur l'ensemble de l'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz, seul véritable pôle urbain du pays basque, la mise en œuvre d'un ensemble d'opérations qui obéissent toutes, désormais, à la volonté de proposer des logements accessibles.

Accession sociale et à coût maitrisé

A Bayonne, il y a quelques mois, était lancé le programme Marinadour. C'est là aussi sur une friche industrielle, au débouché du pont Henri Grenet, que se dessine une véritable opération d'aménagement urbain. Confiée au groupe Kaufman & Broad, sur un dessin de l'architecte catalan Joset Lluis Matéos, associé au paysagiste Michel Desvignes, elle implique la construction de 40 000 m² de logements, dont 30% de logements sociaux, d'activités tertiaires et commerciales. 240 logements sont prévus dans une première phase, dont 145 logements commercialisés par Kaufman & Broad et 95 logements locatifs ou en accession sociale à la propriété réalisés par l'organisme HLM Domofrance, ainsi que 6 500 m² de surfaces commerciales prise en charge par le groupe Frey. Livraison prévue au deuxième trimestre 2014. L'îlot 2, dont les travaux doivent commencer à la fin de l'année pour une livraison début 2015, comprend une trentaine de logements réalisés par Bouygues Immobilier, à côté d'une résidence seniors, 47 logements sociaux par Habitat Sud Atlantique, un hôtel 4 étoiles et environ 1 000 m² de bureaux.
Mais Marinadour n'est pas la seule opération d'aménagement urbain aujourd'hui en cours


Anglet coeur de ville

à Bayonne. Il y a un an les premiers habitants de l'écoquartier du Séqué, à la périphérie nord de la ville, prenaient possession de leurs logements. A terme l'écoquartier du Séqué, aménagé par la SEPA (Société d'équipement des pays de l'Adour), accueillera sur 14 hectares 635 logements, dont 10% de locatifs sociaux, 10% en accession sociale, 10% en accession à coûts maîtrisés, avec un prix de vente se situant entre 2 300 et 2 500 euros le m², et 55% destinés au marché libre. Sont également prévus une EHPAD et plus de 1 000 m² d'équipements, de services et de commerces. La deuxième phase démarre cette année et se poursuivra jusqu'en 2015. Primé dans le cadre du concours national écoquartier, le Séqué fait la part belle aux critères environnementaux, avec l'ensemble des logements labellisés BBC et une forte intégration paysagère. Le quartier s'articule autour d'une dizaine d'îlots

avec des programmes réalisés notamment par les groupes SAGEC, Ezker Promotion, Anthélios, Seixo, et par le COL, Habitat Sud Atlantique, Procivis pour les logements locatifs sociaux ou en accession sociale

Un équilibre entre le centre et la périphérie

Le nouveau PLU de la ville d'Anglet vient d'être validé. Entre autres priorités, sont mentionnés la préservation du caractère paysager et la qualité de vie, mais aussi la nécessité de répondre aux besoins de logements accessibles à tous. Ainsi tous les programmes immobiliers supérieurs à 800 m2 de surface doivent intégrer un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et de 10% d'accession sociale à la propriété. Le futur écoquartier du Maharin qui doit s'organiser sur une « friche verte », une réserve foncière de 9 hectares, ira de fait au-delà de ces prescriptions puisque, sur 280 logements prévus, on comptera 40% de locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale. Conçu par l'agence d'urbanisme BNR, le projet doit entrer cette année en phase opérationnelle.
Le Maharin s'inscrit par ailleurs dans une dynamique de développement urbain, appuyée, pour la troisième ville du département, sur l'équilibre entre l'aménagement de la périphérie et du centre-ville. En témoigne l'opération «cœur-de-ville » engagée sur un secteur stratégique, traversé par l'avenue de Bayonne. « Une avenue qui doit devenir le signal du dynamisme de la ville et de l'agglomération » explique Jean Espilondo, maire d'Anglet. 488 logements doivent être construits sur le secteur, en respectant toujours cet équilibre entre logements sociaux et destinés au marché libre, par le COL, le groupe Alday Immobilier et Sergim Promotion.


Anglet Maharin

Pau et son agglomération, le développement d'une métropole d'équilibre



> En exergue de son schéma de développement, la communauté d'agglomération Pau Pyrénées affirme son ambition « de spatialiser, préparer, définir et programmer de façon cohérente le développement durable de l'agglomération à court et moyen terme dans le cadre d'un projet d'ensemble». Une démarche qui passe, pour une agglomération en croissance sensible, par la nécessité de développer l'offre de logements. L'agglomération paloise qui représente déjà plus de 150 000 habitants et s'apprête à en accueillir près de 15 000 dans les quinze prochaines années, deuxième pôle urbain d'Aquitaine, manifeste ainsi sa volonté d'affirmer une véritable vocation de métropole d'équilibre. Le programme local de l'habitat prévoit la construction d'un millier de logements par an sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Une volonté qui implique une maîtrise foncière suffisante et la mise en œuvre d'opérations organisées et cohérentes. Le projet majeur, dans cette perspective, réside dans l'aménagement



La capitale du Béarn met en œuvre une politique de maîtrise foncière préalable nécessaire à d'ambitieuses opérations d'aménagement. Une démarche appliquée, à leur échelle, par plusieurs communes de l'agglomération.

des «Portes du Gave », un espace de 250 hectares à la convergence des communes de Pau, Bizanos, Mazères-Lezons et Gélos. Un véritable nouveau quartier qui doit permettre, lorsque le programme d'aménagement, encore en cours de définition, sera adopté, de réaliser plusieurs centaines de logements, avec des locaux d'activités, des surfaces commerciales, des services et des équipements publics. Autre espace susceptible d'aménagement sur la ville centre, le quartier de l'université pourrait bénéficier de la reconversion de la friche Bidegain et d'une densification urbaine liée notamment à la future ligne de bus-tram qui doit relier, à l'horizon 2016, l'hôpital à la gare. Une réflexion est enfin menée sur le secteur Pissard Santarelli, une ancienne caserne à l'est de la ville, qui pourrait également accueillir à long terme plusieurs centaines de logements.

Des programmes mixtes en centre-ville

Dans l'immédiat des opérations de moindre envergure mais plus directement opérationnelles sont en cours dans certaines communes de la périphérie. A Lons, par exemple, la ZAC Porte des Pyrénées, aménagée par la SEPA (Société d'équipement des pays de l'Adour) sur 5,5 hectares au centre de la commune, sur laquelle interviennent les opérateurs immobiliers Icade, Pichet, Coligny, Béarnaise Habitat représente 160 logements, dont une trentaine de logements sociaux. Un programme mixte associant logements collectifs, habitat pavillonnaire et maisons de ville. D'autres projets de zones dédiées à l'habitat sont à l'étude au nord et à l'est de la commune. Située entre Pau et Lons, Billère a aussi confié une opération d'aménagement à la SEPA. La ZAC centre-ville, qui entre en phase opérationnelle, prévoit la construction d'environ 600 logements. Certaines opérations parallèlement en cours à Billère, à l'exemple du Domaine de Navarre réalisé par Immobilière Sud Atlantique, une trentaine de logements en petits collectifs et 31 maisons individuelles, témoignent de l'attractivité d'une ville qui possède le premier golf créé, en 1856, sur le continent. ■

Le «Duflot», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif



Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements

Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui entre en vigueur au 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.
Il va ainsi inciter les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché. Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social).
Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif sera à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.
Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur neuf ans.
Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :
- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).
La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?
- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au
bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.



• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1[1] seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Ile-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date[2].

Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

1 Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.

2 Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.

La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.

Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.

Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien

à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> **La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires**

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'appliquera pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.
Afin d'assurer une mise en place progressive du nouveau dispositif, une période transitoire est prévue. Pourront ainsi bénéficier du dispositif Scellier les opérations ayant fait l'objet d'une réservation enregistrée chez un notaire ou un service des impôts au plus tard le 31 décembre 2012, et dont les actes authentiques d'achat seront signés avant le 31 mars 2013.

Exemple 1
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.
La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.
En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.
Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € (65x9,88x (0,7 +19/65))[3].

Exemple 2
Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.
En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI.

3 Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.
Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 € /m²	12,27 € /m²	9,88 € /m²	8,59 € /m²

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

ACHETEZ MALIN !

AVEC LES NOUVELLES AIDES ET SUBVENTIONS

12 AU 14 AVRIL 2013



n°1 SALON du logement NEUF

TOUT Y EST !

OFFRES, CONSEILS ET FINANCEMENTS

ALLÉES DE TOURNY

BORDEAUX

HORAIRES D'OUVERTURES

Vendredi 12 avril de 14h à 19h

Samedi 13 et dimanche 14 avril de 10h à 18h







www.salonlogementneuf.com

Avec le soutien de





La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel.
Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.



Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées.

(Voir tableau suivant)

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.

- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m² utile en zone B et 2172 € en zone C

- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.

- Frais de notaire réduits

- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.

- Accès aux aides au logement (APL accession)

- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> Repère

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS PSLA EN AQUITAINE			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
DOMOFRANCE	110 av. de la Jallère, 33042 BORDEAUX CEDEX	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
CLAIRSIENNE	223, av. Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX	www.clairsienne.com	05 56 292 292
GIRONDE HABITAT	40, rue d'Armagnac, 33074 BORDEAUX CEDEX	www.gironde-habitat.fr	05 57 59 27 27
AXANIS	13, rue du Docteur Charles Nancel-Pénard 33000 BORDEAUX	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
MÉSOLIA	16/20 rue Henri Expert, 33082 BORDEAUX	www.mesolia-habitat.fr	05 56 11 50 50
HSA-OFFICE DE BAYONNE	2 chem. Abbé Edouard Cestac 64100 BAYONNE	www.habitatsudatlantic.fr	05 59 58 40 00
LE COL	88 Bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.le-col.com	05 59 52 56 61 05 59 62 42 03 05 59 52 32 15
LA BÉARNAISE HABITAT	45 bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.bearnaise-habitat.com	05 59 02 22 88
HABITAT LANDES OCÉANES	103 avenue francis plante 40100 DAX	www.habitatlandes.com	05 58 90 95 25
HABITALYS	36 bis, bd Scaliger - BP 58 47003 AGEN CEDEX	www.habitalys.com	05 53 77 05 79 05 53 20 18 12


Le Clos de Diane - DOMOFRANCE

LES PROGRAMMES NEUFS EN PSLA EN AQUITAINE

Bassussarry (64200) - L'Harrieta **Habitat Sud Atlantic**
Impasse de Benoît
Résidence de 7 appartements, 4 T3, 3 T4

Bayonne (64100) - Marinadour **Domofrance**
17 appartements en accession à la propriété en PSLA

Bayonne (64100) - Quai resplandy **Le COL**
12 appartements en accession à la propriété éligible au PSLA

Bayonne (64100) - La Canopée **Le COL**
50 logements du T2 au T4

Bègles (33130) - Le Ponant **Domofrance**
Eco Quartier Terre Sud
53 appartements en accession à la propriété éligible au PSLA

Bordeaux (33200) - Cœur de Caudéran **Clairsienne**
Rue Basque
Résidence de 18 appartements du 3 au 4 pièces

Bordeaux (33300) - Le «235» **Clairsienne**
Avenue Emile Counord
48 appartements du T2 au T4, option Très Haute Performance Energétique

Bordeaux Bastide (33100) - Botanica **Axanis**
Sur les rives de la Garonne
40 appartements du T2 au T4 dont 9 en PSLA

Bruges Tasta (33520) - Les Villas du Lac 3 **Domofrance**
33 appartements en accession à la propriété éligible au PSLA

Carbon Blanc (33560) - Le Domaine de Maléna **Domofrance**
56 logements (appartements et maisons) en accession à la propriété éligible au PSLA

Floirac (33270) - Le Flore **Clairsienne**
34 appartements du T2 au T4

Foulayronnes (47510) - Tuque de grabia **Habitalys**
12 maisons en location-accession

Labouheyre (40210) - Le Guit **Habitat Landes Océanes**
Maisons : Mitoyennes T4

Lescar (64230) - Les Amandiers **Le COL**
le COL
10 appartements du T2 au T5 et 7 pavillons T4

Le Taillan Médoc (33320) - Domaïa **Axanis**
Appartements du T2 au T4

Lormont (33310) - Les Valériannes **Domofrance**
Eco Quartier Les Akenes
35 appartements en accession à la propriété

Pau (64000) - Les Citeaux **Le COL**
38 logements BBC du T2 au T4

Pau (64000)
Les jardins de la passerelle **Procivis Aquitaine Sud**
Av Didier Daurat
Appartements : 30 en location accession (PSLA)

Pessac Arago (33600) - Les Allées du Parc **Domofrance**
27 logements (appartements et maisons) en accession à la propriété éligible au PSLA

Le Cardinal - AXANIS

Pessac (33600) - Domaine de l'Artigon **Axanis**
20 appartements du T2 au T5

Saint-André de Seignanx (40390)
Les Résidences du Trinquet **Habitat Sud Atlantic**
Au centre bourg du village
Programme de 4 maisons de type T4 et 2 terrains

St-Aubin de Médoc (33160) - L'Orée des Vignes **Domofrance**
13 maisons en accession à la propriété

St-Jean d'Illac (33127) - Le Clos de Diane **Domofrance**
24 maisons en accession à la propriété

Saint-Paul-en-Born (40200)
lieu dit Lotissement Petit Jean **Habitat Landes Océanes**
Maisons : Mitoyennes T3 et T4

Saint-Paul-lès-Dax (40990)
Rés. Le Hameau du Tuquéou **Habitat Landes Océanes**
Maisons : Individuelles Mitoyennes T3
Résidence Pierre Dupont **Habitat Landes Océanes**
Appartement : Logements du T2 au T4

Tonneins (47400) - Le Clos de Vénès **Habitalys**
8 maisons en location-accession.

Villefranque (64990) **Habitat Sud Atlantic**
Centre Bourg
10 habitations en duplex T3 et T4 réparties dans 4 maisons de style basque

Villenave d'Ornon (33140)
Le Clos de Palatin **Axanis**
Location Accession possible parmi les 42 Appartements du T2 au T4 et les 12 Maisons individuelles T4



Villa Amirale - Aquipierre

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

- L'acquéreur accepte la livraison
  - Signature du procès verbal de livraison sans réserve
  - Paiement du solde
  - Remise des clefs
- L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
  - Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
  - Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
  - Paiement du solde
  - Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
  - Le promoteur vous remet les clefs
- L'acquéreur refuse la livraison
  - Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
  - Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
  - Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).

Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.

En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.

S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.

L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).

Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé.


Claudeville - Sefiso

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !



Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.

Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.

La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.

Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…



Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.
Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou



individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.
Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

Un nouveau « prêt à taux zéro plus » pour accéder à la propriété

La réforme du prêt à taux zéro plus, qui est entré en vigueur au 1er janvier 2013, vise deux objectifs simples :
- renforcer l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes
- soutenir l'effort de construction de logements neufs.



> *A savoir*

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?

Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?

- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?

Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.



En 2013, un PTZ+ renforcé pour les ménages les plus modestes

> Des conditions de remboursements améliorées

Pour aider les foyers les plus modestes (dont les revenus sont situés dans les tranches 1 et 2 du barème, c'est-à-dire les tranches les plus basses) à acquérir leur logement, ceux-ci bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses. Ils pourront bénéficier d'un différé total de plusieurs années pour le remboursement de leur PTZ+.
Concrètement, un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 1 du barème ne commencera à rembourser son PTZ+ qu'après une durée de 14 ans ; cette durée est de 5 ans pour un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 2.
Cette disposition nouvelle vise à améliorer la solvabilisation des plus modestes, c'est-à-dire leur capacité à solliciter parallèlement un emprunt « classique ».

> Des prêts octroyés pour les logements performants énergétiquement

En 2013, pour être éligibles au PTZ+, les logements devront respecter une condition de performance énergétique : la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou, pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013, l'obtention d'un label BBC 2005.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant du PTZ+, dépendent, pour les logements neufs, de la localisation du logement et de sa performance énergétique.
Les quotités applicables pour ces logements qui respecteront la condition de performance énergétique seront rehaussées par rapport aux quotités applicables en 2012 aux logements respectant la seule réglementation thermique (RT 2005).
Ces quotités devraient progressivement être diminuées, alors que des quotités majorées seront mises en place pour les



logements atteignant un niveau de performance énergétique supérieur, avec l'obtention d'un futur label de Haute Performance Énergétique, (HPE 2012).

> Le PTZ + reste ciblé sur le neuf

Cette révision des barèmes conforte l'objectif de privilégier la construction de logements. Demeurent deux exceptions : l'acquisition par un ménage du logement social qu'il occupe, et l'aquisition d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation.

Les caractéristiques du nouveau PTZ+[1]

> Les ménages éligibles

L'emprunteur primo-accédant devra justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond fixé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. Pour l'année 2013, les plafonds sont les suivants :

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le montant des revenus pris en compte correspond soit :
- à la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale[2]
- au « revenu plancher », égal au coût total de l'opération divisé par 10.

> Le montant du PTZ+

Le montant du PTZ+ correspond au coût total de l'opération, retenu dans la limite d'un plafond, auquel est appliquée une quotité. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.
Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de la localisation du logement, de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien) ainsi que du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Pour l'année 2013, les plafonds sont inchangés par rapport à 2012.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant de PTZ+ auquel peut prétendre l'emprunteur, sont fixées en fonction de la localisation du logement. Les quotités « de droit commun », qui s'appliquent aux logements neufs respectant la condition de performance énergétique (respect de la RT 2012 - soit le niveau réglementaire pour les logements dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2013
- ou obtention du label BBC 2005), sont rehaussées par rapport aux quotités qui s'appliquaient en 2012 aux logements neufs on BBC, logements qui représentaient alors la majorité des PTZ+.

1 Sous réserve de l'adoption des dispositions prévues par la troisième loi de finances rectificative pour 2012, et de la parution d'un décret.
2 Au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ; si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis.

Sauf cas dérogatoire, les quotités en vigueur pour les logements neufs en 2013 seront les suivantes :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
33%	26%	21%	18%

La quotité pour l'ancien logement social) est maintenue à 10 %, où que soit situé le logement.

> Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ accordé à l'acheteur dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien).
L'acheteur rembourse son PTZ+ sur une durée comprise entre 12 et 25 ans. Plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.
Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement : ils ne commencent à rembourser leur PTZ+ qu'à l'issue d'une période de 14 ans pour la première tranche, et de 5 ans pour la 2e tranche.
Le montant des revenus pris en compte pour déterminer le profil de remboursement est le même que celui utilisé pour l'application du plafond de ressources. Le montant de revenus retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1, 0	1, 4	1,7	2,0	2,3

Les conditions de remboursement du PTZ+ sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche à laquelle appartient le ménage. Cette tranche est déterminée en fonction du revenu familiarisé, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.

Tranche 2013	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 11500
2	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 13000
3	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 14000
4	≤ 31000	≤ 23500	≤ 18000	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500
Tranche 2013	**Logement social ancien**			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 20500	≤ 16000	≤ 12500	≤ 11500
2	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 13000
3	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 14000
4	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500

Tranche 2013	Durée de la période de différé	Durée de la période de remboursement
1	14 ans	11 ans
2	5 ans	20 ans
3	-	20 ans
4	-	16 ans
5	-	12 ans

Durant la période de différé, aucune mensualité n'est payée par l'emprunteur au titre du PTZ+.

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)



> *A savoir*

• Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ dépend des revenus de l'emprunteur. Plus ses revenus sont faibles, plus les conditions de remboursement sont avantageuses. En 2013, la durée totale du PTZ+ s'étend de 12 à 25 ans selon les cas. Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement.

• Qui attribue le PTZ + ?

Les établissements de crédit (banques) ayant passé une convention avec l'État. L'État compense les intérêts non perçus par ces établissements par un crédit d'impôt.

• Où se renseigner ?

- Sur le site officiel de l'administration française (http://vosdroits.servicepublic.fr/F10871.xhtml)

- Sur le site du ministère www.territoires.gouv.fr rubrique « logement et hébergement »,

- Dans un centre d'information sur le logement agréé par l'Agence nationale d'information sur le logement le plus proche de votre domicile (voir www.anil.org).

INVITATION
Entrée gratuite pour 2 personnes
10 h à 19 h. Nocturne le vendredi 12 avril jusqu'à 21 h
NE PEUT ETRE REVENDUE SOUS PEINE DE POURSUITES

L'ÉVÉNEMENT NATIONAL DE L'IMMOBILIER

4 jours pour profiter des meilleures offres de l'immobilier neuf & ancien

Du 11 au 14 avril 2013

Pour acheter, investir en locatif en France et à l'étranger, vendre, louer, faire construire, gérer et financer dans le neuf ou l'ancien et pour partir vivre au soleil...

Paris
Porte de Versailles
Hall 5



Préparez votre visite en flashant le code



PEMA CITY
Photos : Fotolia

www.salonimmobilier.com

PROGRAMME DES CONFÉRENCES

JEUDI 11 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- **11h00** - Le Nouvel Observatoire des Prix Immobiliers Franciliens de la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France
- **13h00** - Gestion locative : l'essentiel pour les propriétaires et locataires
- **14h00** - Le Grand Paris : opportunités et nouvelles donnes pour l'immobilier
- **15h00** - Les tendances du marché immobilier ancien à Paris
- **16h00** - Les tendances du marché immobilier ancien en Ile-de-France
- **17h00** - L'investissement locatif immobilier en 2013 : Duflot, Censi bouvard, nue propriété, location meublée ...
- **18h00** - Vers une gestion sécurisée du patrimoine immobilier

Salle Mauve

- **14h00** - L'indivision
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- **15h30** - Profitez du PTZ+ pour devenir propriétaire dans le neuf
  Animée par IMMONEUF
- **17h00** - Patrimoine immobilier à l'étranger : conséquences pratiques, juridiques et fiscales
  Animée par Mojito Media

VENDREDI 12 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- **10h00** - L'investissement locatif immobilier en2013 : Duflot, Censi bouvard, nue propriété, location meublée ...
- **11h00** - Immobilier : métiers, formations, recrutement
- **13h00** - Immobilier et Généalogie : comment retrouver des héritiers, copropriétaires, locataires.
- **15h45** - Assurer la sécurité dans vos immeubles
- **17h à 21h** - Les 15èmes Entretiens Franciliens de la COPROPRIETE
  1ère table ronde : Les ascenseurs : état des lieux 10 ans après la loi
  2ème table ronde : Copropriétaires : comment maîtriser les coûts de son appartement ?

Salle Mauve

- **11h30** - Le marché immobilier en Ile-de-France
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- **14h00** - Les débouchés et formations de l'immobilier
  Animée par l'ESPI
- **15h00** - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France
- **16h30** - Découvrez les nouveaux avantages fiscaux pour investir dans le neuf : Loi Duflot, résidences avec services...
  Animée par Le Nouvel Observateur
- **18h00** - Immobilier et fiscalité, comment booster vos investissements ? Animée par Patrimoine et Marchés
- **19h30** - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France

SAMEDI 13 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- **10h30** - L'investissement locatif immobilier en 2013 dans le neuf et l'ancien ...
- **11h30** - Les bonnes raisons d'opter pour la location meublée
- **12h30** - Acheter ou vendre un bien immobilier : actualités, obligations et diagnostics
- **13h30** - Immobilier commercial : murs de boutiques, commerces, bureaux
- **14h30** - Les tendances du marché immobilier ancien à Paris
- **15h15** - Les tendances du marché immobilier ancien en Ile-de-France
- **16h30** - Les bons conseils pour acheter et vendre son logement
- **17h15** - International : acheter et investir en FLORIDE, à Miami
- **18h00** - Acheter sa résidence et investir dans le neuf en 2013

Salle Mauve

- **11h30** - Tout savoir pour réussir votre achat immobilier
  Animée par LOGIC IMMO
- **14h00** - Les nouvelles mesures fiscales
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- **16h00** - Les avantages du neuf pour habiter ou investir
  Animée par EXPLORIMMONEUF (Groupe FIGARO)
- **17h30** - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France

DIMANCHE 14 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- **10h30** - Le Viager : informations et conseils
- **11h30** - Gestion locative : l'essentiel pour les propriétaires et locataires
- **12h30** - Constituer sa retraite et augmenter vos revenus grâce à l'investissement immobilier
- **13h30** - L'agent Immobilier : pour vous aider à acheter, vendre et gérer
- **14h30** - Les mesures pour l'investissement locatif dans le neuf et l'ancien
- **15h30** - Le Grand Paris : opportunités et nouvelles donnes pour l'immobilier
- **17h00** - Acheter de l'immobilier dans un contrat d'assurance-vie
- **18h00** - Acheter ou vendre un bien immobilier : actualités

Salle Mauve

- **11h30** - **Découvrez les nouveaux avantages fiscaux pour investir dans le neuf : Loi Duflot, résidences avec services...**
  Animée par Mieux Vivre Votre Argent
- **14h30** - **Comment préparer l'achat de votre résidence principale**
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France
- **15h30** - **Prêts et solutions pour financer votre bien immobilier**
  Animée par Crédit Logement
- **16h30** - Conséquences fiscales d'un investissement immobilier à l'étranger
  Animée par Mojito Media














Maison Demeures d'Aquitaine

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Qui ?

Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?

Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?

La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.

Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.

Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.

Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.

Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.

Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.

Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de

Maison Côte d'Argent












Agence de Saint André — 05 57 42 38 88

Branne	Terrain de 800m², situé en 1ère ligne et à 2mn du collège	60 000 €
St André de Cubzac	Magnifique terrain de 1 500m², dans un environnement calme	90 000 €
Latresne	Beau terrain plat et clôturé de 1 000m², sur les hauteurs	96 000 €
St André de Cubzac	Terrain en 1ère ligne, de 650m², situé à 2mn du centre	70 000 €

Agence de Cadaujac — 05 57 35 33 24

Martillac	A saisir ! Parcelle de 1 037m² viabilisé. Rèf. JLB	138 500 €
St Maixant	Terrain de 760m² viabilisé. Rèf DY	50 000 €
Gujan Mestras	Beau terrain de 700m² dans un secteur résidentiel. Rèf. FL	170 000 €
Mios	Terrain de 900m² idéalement situé. Rèf. JLB	96 000 €
Martillac	Terrain clôturé de 410m² à proximité du bourg. Rèf DY	118 000 €
Léognan	Dans un secteur recherché, terrain de 750m². Rèf FL	184 000 €

Retrouvez tous nos terrains et nos projets sur
www.demeuresdaquitaine.fr

www.demeuresdaquitaine.fr

l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.

Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles

Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.



Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.
La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1.

ARIANE
constructions













ARIANE constructions, *constructeur depuis 20 ans*

Siège social

74 avenue Pasteur - 33185 LE HAILLAN
Tél. 05.57.29.04.00 - Fax. 05.56.34.84.84

www.arianeconstructions.com



> *Repère*

Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.
Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi. Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace. Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.





Construisez avec nous une maison neuve RT 2012





LES PLUS :

Une maison construite selon vos envies
+ Un financement aidé
+ Un confort thermique été comme hiver

= une maison neuve

Un bâti optimisé et contrôlé
+ Une maison plus lumineuse
+ Une énergie renouvelable intégrée
+ Une construction aux rejets de CO_2 réduits
+ Une maison évolutive vers l'énergie positive
+ D'importantes économies d'énergie

= une maison RT 2012

Une expérience et un savoir-faire de 33 ans
+ Une maison certifiée NF Maison Individuelle
+ Une prise en charge de toutes les démarches administratives
+ Un Contrat Qualité Service qui vous garantit un accompagnement personnalisé

= votre constructeur Clairlande

Renseignements :

Bordeaux Lac 05 56 50 15 58
Mérignac 05 56 12 19 60
Biganos 05 56 82 75 05

www.clairlande.com

Constructeur certifié









Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.



A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution.
Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

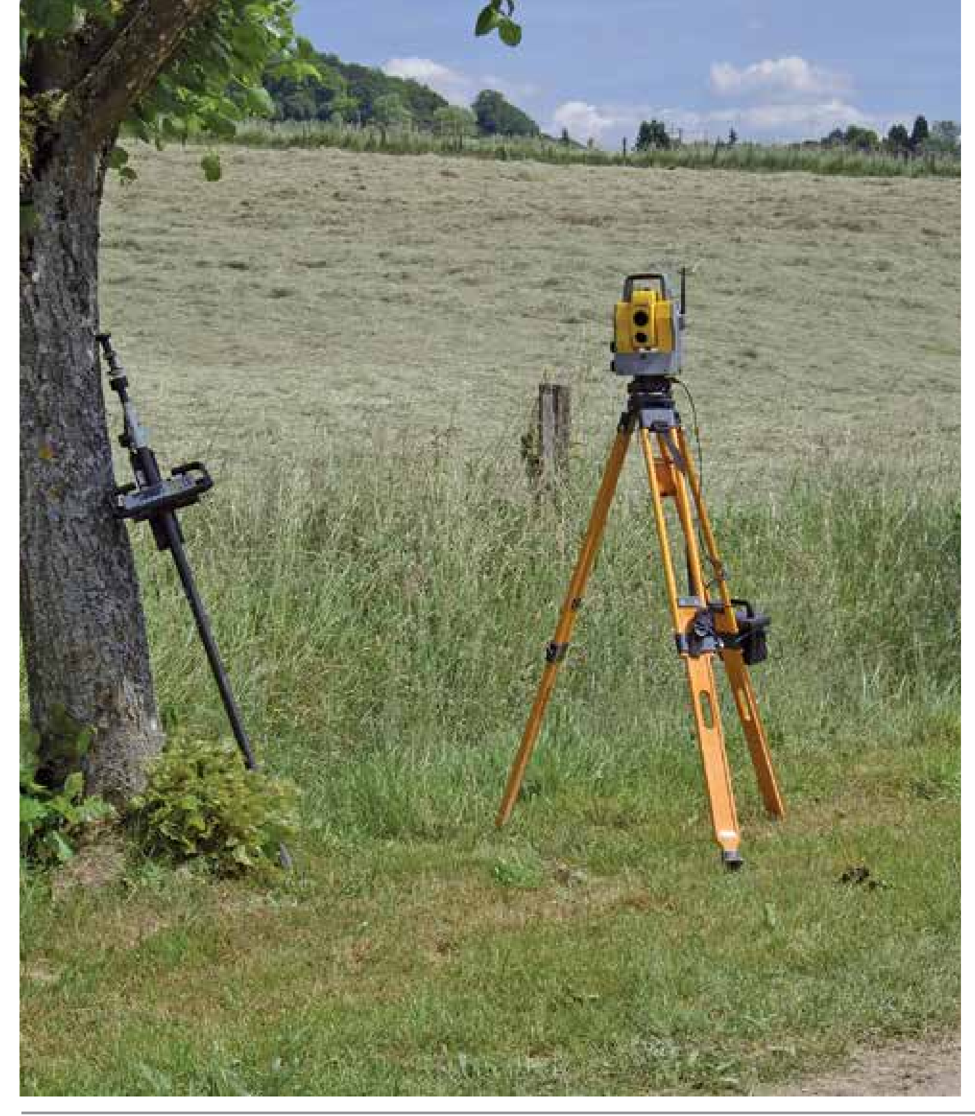
Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.
A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial.

(Source : Union des Maisons Francaises)



> Repère



La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.



Pour construire ou rénover,
le site internet **mamaisoncertifiee.com**
est le moyen le plus sûr pour sélectionner
un professionnel reconnu et partir confiant.

Pour en savoir plus : **mamaisoncertifiee.com**





La Maison Bois



Construire sa maison en bois…

Maison IGC BOIS

> Le bois est tout d'abord un matériau traditionnel utilisé depuis des milliers d'années dans la construction. Désormais, sa transformation ne cesse d'évoluer pour donner des produits techniques adaptés aux besoins des constructions actuelles.

Pourquoi choisir le bois comme matériau de construction ?

Le bois est un matériau qui présente beaucoup d'avantages tant au niveau de ses performances physiques (légèreté, résistance, pouvoir isolant en matière thermique et acoustique, …), qu'à celui de ses qualités favorables à la protection de l'environnement (matériau issu de ressources renouvelables, stockage de CO2, …).

Ses caractéristiques naturelles en font un excellent isolant, non seulement thermique mais aussi acoustique. En termes d'isolation thermique tout d'abord, le bois détient un pouvoir isolant qui peut difficilement être rivalisé : il est en effet 15 fois plus performant que le béton et 6 fois plus la brique, ce qui n'est pas négligeable. On évalue ainsi entre 10 et 20% les économies d'énergie obtenues. S'ajoute à cela, une excellente isolation phonique : par sa faible densité, le bois se révèle être un bon isolant acoustique, qui, une fois associé au liège, représente un type d'isolation des plus performantes.
De plus, la transformation de ce matériau, autant durable que renouvelable, nécessite peu de ressources énergétiques (4 fois moins que le béton, 24 fois moins que l'acier).
Etant recyclable, le bois peut aussi bien être utilisé comme source d'énergie. Ecologique, car 100% naturel, il stocke le CO2 et permet à la construction de participer à un cycle de développement durable.

Sa durée de vie est inestimable, extrêmement longue. Il est, en effet, peu exposé aux risques de fissures, tassements, ou aux méfaits de l'humidité.
Malgré les idées reçues, le bois n'est pas particulièrement sensible aux incendies. Il est même extrêmement résistant au feu et aux intempéries.

Par ailleurs, le bois apparaît aussi comme esthétique, et peut, d'une part par son aspect traditionnel, d'autre part parce qu'il est adapté aux travaux de construction, s'adapter à presque n'importe quelle forme ou structure.
Il est également nécessaire de prendre en compte à la fois la rapidité de la construction d'une maison en bois, pouvant réduire de deux à quatre mois la durée totale d'un chantier.

Ces avantages ont toutefois une contrepartie : le bois doit être traité et régulièrement inspecté, du fait des champignons et des insectes xylophages, qui peuvent rapidement détériorer et fragiliser le bois si celui-ci n'est pas protégé ou soigné à temps.



Chantier IGC BOIS

Tout en sachant, qu'il est difficile de traiter le bois comme un seul matériau puisqu'il est issu du vivant et présente donc une grande variabilité de ses caractéristiques (variabilité entre essences…) dont il advient primordial de prendre en considération pour le développement de procédés industriels de transformation, de standardisation de produits. On ne peut, en effet, pas utiliser tous les bois pour toutes les utilisations en construction, en fonction des caractéristiques propres à chaque essence, chaque variété. La technique d'utilisation du bois doit par conséquent, répondre continuellement au défi que présente sa nature variable ; elle doit en tenir compte à chaque étape de sa transformation, de la coupe des arbres à l'utilisation finale du produit.

Comment ?

Les utilisations du bois dans la construction sont très variées. Il peut être utilisé pour des éléments de structure ou encore des éléments d'aménagement extérieur ou intérieur. En ce qui concerne le bois construction même, il existe différents systèmes constructifs utilisant plus ou moins de bois. Pour certains, le matériau n'est pas apparent et l'aspect final du bâtiment ne laisse pas forcément deviner son emploi.
Le système constructif bois le plus répandu est celui à ossature. La méthode des maisons à ossature bois, combine des cadres de bois assemblés avec des panneaux de bois, des matériaux isolants ainsi qu'un parement extérieur. La présence du bois y est plus ou moins modérée et permet une rapide mise en place et adaptation de tout type d'intérieur, tout milieu et toute typologie d'ouvrage. Avec cette méthode, on bénéficie d'une grande flexibilité constructive ainsi que d'une fabrication sur site ou industrialisée, réduisant la durée de construction du chantier à seulement quelques mois.
Ensuite la méthode par poteaux-poutres prend en compte l'importance des détails constructifs tout en faisant appel à une ingénierie et une production très qualifiées. L'expression architecturale est typée, on parle de rationalisme structurel. Les planchers et la toiture sont, en effet, supportés par des poutres elles-mêmes supportées par des poteaux. Ce sont les poteaux qui transfèrent finalement l'ensemble des charges au système de fondations. Les prix sont plus élevés que ceux de l'ossature bois.

Enfin, les maisons en bois massif sont construites à 100 % en bois. Il peut s'agir d'une construction en rondins de bois, en panneaux de bois massifs collés ou en madriers. L'intérieur y est intégralement en bois, à la façon d'un chalet de montagne. Le bois massif constitue, de plus, une sorte de ventilation naturelle puisqu'il absorbe l'humidité et la rejette au fur et à mesure à l'intérieur de la maison quand l'air devient trop sec.

En ce qui concerne les fournisseurs, il en existe également plusieurs types :

En premier lieu, on retrouve les constructeurs de maisons individuelles spécialisés dans le bois. Ils garantissent la sécurité à travers leurs contrats de construction classiques. Leurs prix étaient néanmoins relativement élevés jusqu'à présent, stimulés par une demande croissante et la promesse d'économies qui justifiait une surprime.

Ensuite, les fournisseurs de maison en kit français ou étrangers représentent un marché en pleine expansion. Les particuliers souhaitant réaliser leur maison selon leurs propres plans, tout en étant capables d'assurer les travaux nécessaires (à savoir par exemple : la construction du chemin d'accès, la construction des fondations, l'installation du réseau électrique…), pourront faire appel à ces sociétés qui, elles, se chargent

seulement de fournir le matériel assemblé (poutres).

Assurance et réglementation :

La Dommage Ouvrage.

La Dommage Ouvrage est une assurance obligatoire, souscrite par le maître d'ouvrage, qui couvre les désordres concernant la garantie décennale (à savoir : dommages structuraux, atteinte à la solidité de l'ouvrage, impropriété à destination et vices cachés).
Réactive, elle avance les frais en cas de sinistre et intervient dans les 60 à 90 jours maximum, afin d'assurer une réparation immédiate. Elle intervient également en cours de chantier lorsqu'il y a mise en demeure d'une entreprise, résiliation des marchés de travaux et risques d'effondrements. L'assurance couvre également tous les désordres d'ordre décennal pendant l'année de parfait achèvement si les entreprises font défaut.
Elle a un coût variable suivant l'importance des travaux et peut être fournie par plusieurs compagnies d'assurance, mais plus surtout par la MAF (Mutuelle des Architectes Français) qui ne traite que des contrats concernant le bâtiment, la Dommage Ouvrage compris.

La RT 2012

La règlementation thermique 2012, elle aussi obligatoire et sans compromis, proche du label BBC-Effinergie (Bâtiment Basse Consommation), tend à réaliser des économies d'énergie.
Sont prises en compte des mesures permettant de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs. L'objectif de cette Réglementation Thermique est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
On y retrouve des mesures concernant l'isolation, les menuiseries extérieures, le traitement de l'étanchéité à l'air, ainsi que les dernières VMC hygrométrique microwatt.

En combien de temps ?

Une maison en bois peut être construite en 4 à 5 mois, du fait de sa préfabrication en atelier, alors qu'il faut compter environ 10 mois pour une maison maçonnée, dite classique. Cette rapidité au montage de la maison en bois réduit donc fortement la durée du chantier.
N'ayant aucun apport d'eau dans la construction (en comparaison, une construction traditionnelle met un à 2 ans pour sécher correctement), cela contribue également à la rapide mise en œuvre du chantier, qui se trouve donc être propre et sec, et où il devient possible de construire sur des terrains difficiles d'accès tout en limitant l'usage d'engins lourds, qui se révèlent être coûteux et nocifs pour l'environnement.

A quel prix ?

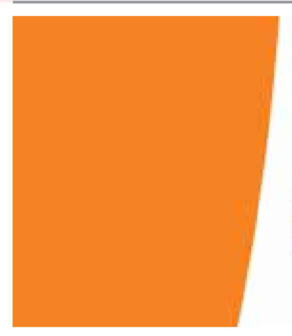
À la construction, la maison en bois reste en moyenne plus chère qu'une maison classique. Cela s'explique surtout par la qualité des matériaux et l'expertise. Mais les maisons en bois sont économiques en énergie, et présentent une grande modularité, permettant de les faire évoluer rapidement (agrandissement…), selon les besoins de chacun, et ce, à moindre coût.
Le bois massif de qualité a un prix : de 10 à 20 % supérieur comparé à une maison traditionnelle en parpaing. A titre d'exemple, comptez à peu près 140 000 € pour une structure bois massif en madrier d'une superficie de 160 m^2.

Conclusion :

A l'heure actuelle, les constructions bois représentent environ 5 à 6 % des parts de marché de la construction en France (maisons individuelles et logement social), contre 15 à 20 % en Allemagne, 30 à 35 % dans les pays nordiques et 90 à 96 % aux États Unis et au Canada. Le chemin est donc encore long pour la démocratiser. Toutefois, les qualités attribuées au bois rendent le secteur en plein essor, et ce, malgré la crise.
En ce qui concerne la construction publique, le bois représente aujourd'hui 20 % des bâtiments culturels, et de plus en plus de maîtres d'ouvrages publics demandent à ce qu'on utilise le bois dans leurs programmes de logements collectifs.
De plus, la maison bois prouve quotidiennement sa capacité à résister au temps et aux intempéries. Certains pays comme le Japon ou l'Amérique de l'Ouest imposent la construction en bois dans les zones où des secousses sismiques sont fréquentes car il faut savoir que le bois est le matériau résistant le mieux à ce type de secousses.
Une maison en bois offre, par conséquent, un rapport qualité/prix/performance très intéressant : meilleure isolation thermique, mode constructif écologique, délai de construction raccourci par rapport à une maison BBC traditionnelle, économies d'énergie, esthétisme… Autant de qualités qui nécessitent qu'on lui porte toute notre attention. ■

Adresses utiles :

www.cndb.org
www.igc-bois.fr




RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 :

un saut énergétique pour les bâtiments neufs

RT 2012 : obligatoire depuis le 1er janvier 2013

Elle s'applique à toute construction neuve dans l'habitat et va entrainer de nombreux changements.

1 - La RT c'est quoi ?

La réglementation thermique est, comme son nom l'indique, un outil réglementaire destiné à améliorer le confort et la consommation d'énergie dans la construction neuve. Apparue en 1974, elle est régulièrement révisée depuis. Il y a ainsi eu la RT1988, 2000, 2005, 2012 et la suivante sera – déjà – la RT 2020… A chaque nouvelle étape réglementaire, elle devient de plus en plus exigeante, et technique et s'appuie sur des moteurs de calcul de plus en plus affinés.

2 - Que change la RT 2012 ?

La RT 2012 se décline sous la forme de trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio), la Consommation (C) et la Température intérieure de consigne (Tic). Le coefficient BBio correspond aux déperditions (pertes naturelles et besoin des usagers) moins l'apport gratuit (chaleur humaine, du soleil, etc.). Le coefficient C correspond au besoin sur le rendement des équipements. Quant à la Tic à la température maximale atteinte au cours d'une période de forte chaleur.

3 - Comment l'appliquer ?

La qualité de mise en œuvre, dans le cadre de la RT 2012, passe par une obligation de moyens. C'est, par exemple, via le traitement des ponts thermiques et le traitement de l'étanchéité à l'air, avec test de la « porte soufflante » obligatoire dans le résidentiel. Pour garantir le confort d'habitation, 1/6ème de la surface habitable doit comporter des baies et des protections solaires doivent être mises en place.
Le développement des énergies renouvelables doit être généralisé en maison individuelle, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire. Il est, par ailleurs, obligatoire d'utiliser une énergie renouvelable en maison individuelle ou accolée.

4 - Quel est le calendrier de la RT 2012 ?

La RT 2012 depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire et secondaire et de la petite enfance ainsi que les logements situés en zone ANRU. Elle s'applique depuis le 1er mars 2012 pour les bâtiments d'habitation situés dans le périmètre de 500m d'une zone ANRU. Enfin, et c'est l'essentiel, pour tous les autres bâtiments d'habitation, elle s'applique pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2013.

5 - Quel parcours pour être dans les règles ?

En amont, l'attestation intégrée au dépôt du permis de construire doit spécifier la conformité du Bbio et le respect de quelques exigences de moyen comme le taux de surface de baies (y compris les portes extérieures) et la solution de recours à une EnR en maison. Cette attestation fournie par le maître d'ouvrage est un document nécessaire à l'instruction du permis de construire et est issue d'une étude thermique préliminaire réalisée à partir d'un logiciel de calcul. En aval, l'attestation à l'achèvement de travaux, doit spécifier la prise en compte de la Réglementation Thermique (conformité aux paramètres réglementaires Bbio, Cep, Tic ; respect de l'ensemble des exigences de moyen…). Cette attestation doit être fournie au maître d'ouvrage qui doit la joindre à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Elle est issue d'une étude thermique finale réalisée à partir d'un logiciel de calcul .

6 - Pourquoi l'étanchéité à l'air est si importante ?

La bonne étanchéité à l'air d'une construction permet de limiter les infiltrations d'air parasites qui sont responsables d'inconforts thermiques et de surconsommations d'énergie. Inscrite dans la RT 2005, elle est obligatoire dans la RT 2012. Si la qualité thermique du bâti est importante selon les matériaux employés et les systèmes retenus, l'étanchéité de l'enveloppe et la qualité de la

Réglementation thermique 2012

Définition et modulations du « $Bbio_{max}$ »

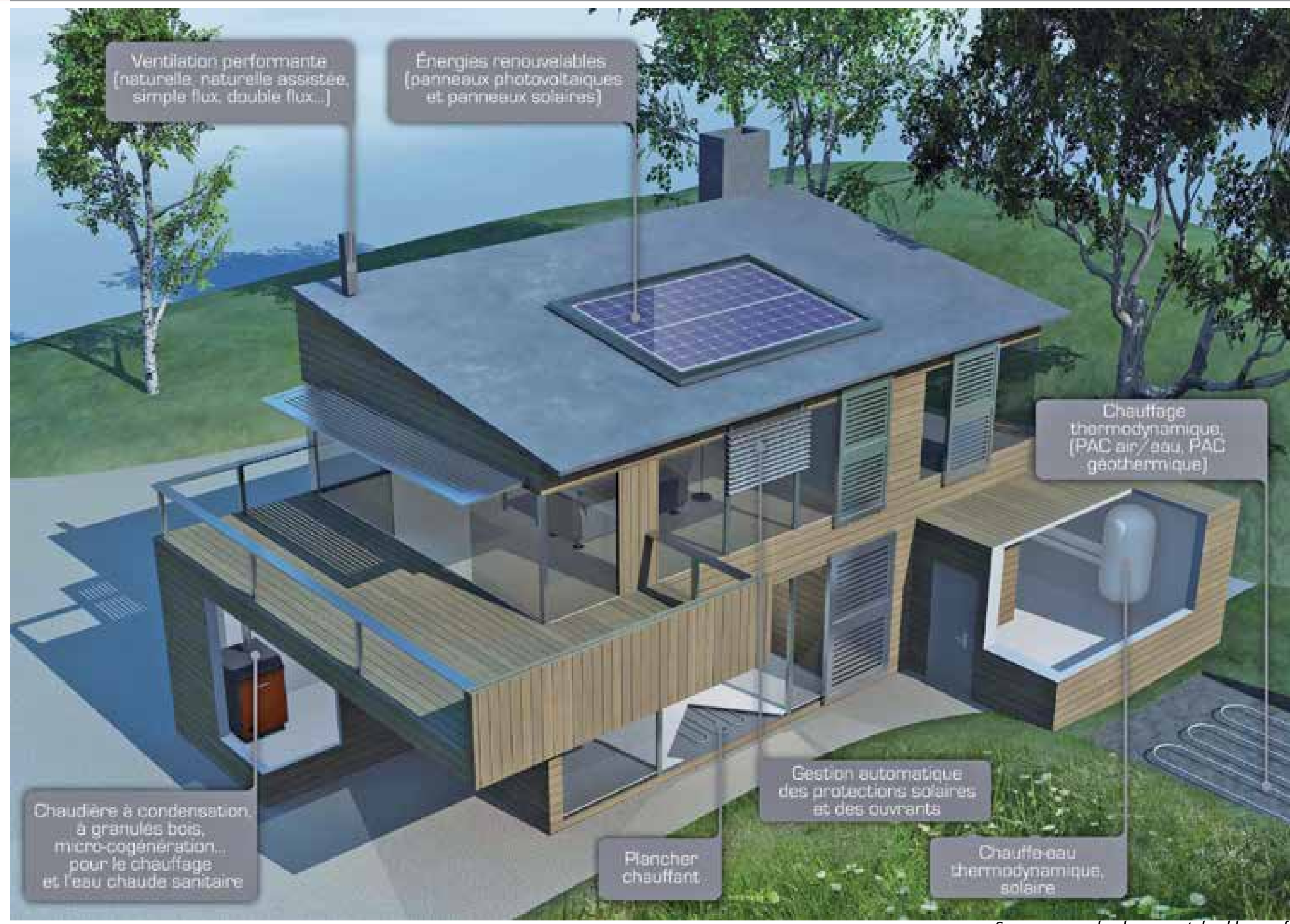
Cette exigence fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Elle impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le $Bbio_{max}$ est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude.
Pour les maisons individuelles ou accolées, une modulation permet en outre de tenir compte de la surface, afin de ne pas pénaliser les petites constructions.





Sources : www.developpement-durable.gouv.fr



Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

mise en œuvre le sont tout autant en matière de résultat thermique final.

7 - Qui contrôle quoi ?

L'attestation lors du dépôt du permis de construire doit être réalisée par un bureau d'études thermiques. L'attestation à l'achèvement des travaux fait l'objet d'une visite sur site et est réalisée soit par un contrôleur technique, soit par un architecte, soit par un diagnostiqueur DPE (en maison uniquement), soit enfin par un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un Label de performance énergétique sur le bâtiment (Promotelec ou Céquami).
Cette attestation à la fin des travaux se base sur le récapitulatif standardisé d'étude thermique, le rapport de test d'étanchéité à l'air, un document justifiant des isolants posés.

8 - Quelle application en maison individuelle ?

Les constructeurs de maisons individuelles engagés dans la RT 2012 vont prendre un avantage radical sur les constructeurs occasionnels ou spontanés car le formalisme de ce processus ne permet pas à n'importe qui, désormais, de se lancer dans ce secteur. Le contrat de construction de maison individuelle permettait déjà d'opérer une distinction. Avec la RT 2012, nulle improvisation : les constructeurs préparent de nouveaux plans de cellules, rédigent de nouvelles notes descriptives, valident auprès des de leur BEThermique les nouvelles solutions pour passer en RT 2012, chiffrent l'impact de cette prise en compte.

9 - Et après la RT 2012 ?

Déjà, des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles réalisent – ils ne sont encore qu'une poignée – des maisons conformes à la future RT 2020 ou Bpos, bâtiment à énergie positive. Il s'agit de constructions à très basse consommation d'énergie et qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Cette future réglementation présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m²/an.
Le 15 juin, l'Europe a voté une directive prévoyant que la rénovation énergétique, à partir de 2014, concernerait 3% de la surface des bâtiments de l'Etat chaque année, ainsi que l'élaboration, par chaque Etat membre, d'une feuille de route sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment à l'horizon 2050. La RT 2012 est donc l'une des étapes incontournables… avant la suivante !



L'ORANGERIE